



SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



# Sommaire

## 1

### Présentation du Groupe 3

Message de Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration	4
Entretien avec Christel Zordan, Directrice Générale	5
1.1. Communication	8
1.2. Chiffres clés	8
1.3. Profil et activités du Groupe	10

## 2

### Rapport d'activité **RFA** 17

2.1. Activités et faits marquants	18
2.2. Sécurisation des loyers	18
2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	24
2.4. Cessions, Investissements et Développements	27
2.5. Ressources financières	30
2.6. Indicateurs de performance EPRA	33
2.7. Activité en matière de recherche et de développement	43
2.8. Perspectives	43

## 3

### Facteurs de risques et assurances **RFA** 45

3.1. Facteurs de risques	46
3.2. Gestion des risques	47
3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	55
3.4. Assurances et couvertures des risques	57

## 4

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise **RFA** 59

4.1. Conseil d'Administration	60
4.2. Direction Générale	89
4.3. Conventions courantes et conventions réglementées	89
4.4. Rémunération des mandataires sociaux	90
4.5. Code de gouvernement d'entreprise	103
4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	105
4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	107
4.8. Participation aux assemblées générales	107
4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	108

## 5

### Déclaration de la performance extra-financière **RFA** 111

## 6

### États financiers **RFA** 229

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes	230
6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2023 et rapports des Commissaires aux comptes	258

## 7

### Capital et actionariat **RFA** 281

7.1. Données boursières et financières	282
7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel	282
7.3. Autres informations sur le capital et l'actionariat	288

## 8

### Assemblée Générale **RFA** 291

8.1. Rapport du Conseil d'Administration et texte des résolutions	292
8.2. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	308
8.3. Délais de paiement	309

## 9

### Autres informations à caractère général **RFA** 311

9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes	312
9.2. Autres informations à caractère juridique	313
9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe	313
9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir	317
9.5. Documents accessibles au public	318
9.6. Tables de concordance	319
9.7. Glossaire	330

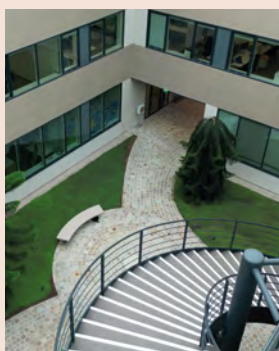
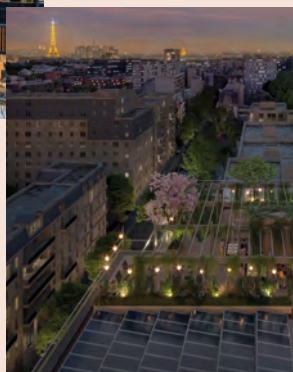




SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS  
**AMF**

Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 28 mars 2024 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.







## 1

PRÉSENTATION  
DU GROUPE

**Message de Patrick Bernasconi,  
Président du Conseil  
d'Administration**

4

**Entretien avec Christel Zordan,  
Directrice Générale**

5

**1.1. Communication** 8

**1.2. Chiffres clés** 8

**1.3. Profil et activités du Groupe** 10

**1.3.1. Profil** 10

**1.3.2. Patrimoine Immobilier** 14

## PRÉSENTATION DU GROUPE

Message de Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration



# « NOUS GARDONS LE CAP FACE AUX VENTS ADVERSES. »

**PATRICK BERNASCONI**

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**2023 s'est révélée une année éprouvante pour les acteurs de l'immobilier, avec un environnement de marché toujours au ralenti, sous l'effet conjoint d'un niveau élevé des taux d'intérêt et de difficultés croissantes d'accès aux financements bancaires.**

## Préparer l'avenir

La Société de la Tour Eiffel a dû composer avec ce contexte chahuté. Toutefois, si les perturbations économiques ont pesé sur le déroulement de son plan de cessions, naturellement ralenti par la capacité des banques à accompagner les acquéreurs potentiels, la foncière n'en a pas moins continué à avancer de manière maîtrisée, avec persévérance et détermination, dans l'exécution de la feuille de route stratégique, votée à l'unanimité le 17 février 2022 et confirmée en avril 2023 par le Conseil d'Administration.

La foncière a ainsi engagé dans le courant de l'année 2023 des projets majeurs de développement, sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées, parfaitement adaptées aux besoins et attentes des locataires et en phase avec les enjeux sociétaux. Ces projets, que le Conseil d'Administration a tous soutenus, témoignent de sa volonté de se positionner en avance de phase pour saisir toutes les opportunités qui se présenteront à l'avenir.

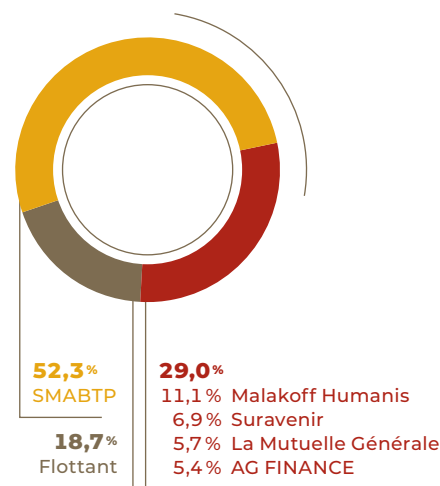
## Amplifier encore la démarche RSE

2023 a également été marquée par l'accroissement des engagements et des actions menés en matière de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), démontrant, un an après la création du Comité environnemental, social et de gouvernance, communément appelé «Comité ESG», au sein de notre Conseil d'Administration, notre volonté de continuer à inscrire la Société de la Tour Eiffel dans les plus hauts standards du marché. À la fois marque de fabrique et moteur du développement de la foncière, sa démarche vient d'être distinguée par EcoVadis qui lui a attribué le plus haut niveau de médaille, Platine, correspondant à une place au sein du top 1% à l'échelle mondiale sur plus de 10 000 entreprises évaluées, issues de 200 secteurs d'activité et implantées dans 175 pays. Cette notation témoigne de la transparence de ses activités et de ses pratiques en matière environnementale, sociale et éthique.

Au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, je tiens à assurer Christel Zordan, notre Directrice Générale, de mon entière confiance dans sa capacité à mener à bien la feuille de route fixée, en s'appuyant sur l'expertise et le volontarisme de toutes les équipes pleinement mobilisées à ses côtés.

Après avoir gardé le cap et posé des jalons décisifs, la Société de la Tour Eiffel accélère la dynamique de transformation de son patrimoine. Forte de son modèle distinctif et performant, de la pleine implication de ses administrateurs pour soutenir ses développements et de la fidélité de ses grands actionnaires, notre foncière a tous les atouts en main pour réussir l'exécution de sa feuille de route. À son échéance, je suis persuadé que la Société de la Tour Eiffel aura transformé son portefeuille et retrouvé le chemin d'un développement de long terme, au bénéfice de ses locataires et de ses actionnaires.

## Répartition de l'actionnariat



## UN ACTIONNARIAT DE LONG TERME

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur la stabilité et la fidélité de ses grands actionnaires, présents à ses côtés depuis 2014. Son capital est ainsi détenu à plus de 80% par des investisseurs institutionnels, qui agissent comme des partenaires de long terme. Actionnaire de référence, avec plus de 52% du capital de la Société de la Tour Eiffel, le groupe SMA est le premier assureur français du secteur du BTP. Détenant 11,1% du capital, Malakoff Humanis, notre deuxième actionnaire institutionnel, se classe parmi les acteurs de référence de la protection sociale en France. Plusieurs autres acteurs institutionnels se partagent environ 18% du capital, parmi lesquels Suravenir, filiale du groupe Crédit Mutuel ARKEA, La Mutuelle Générale, groupe mutualiste spécialisé en assurance santé, et le groupe AG Real Estate, filiale immobilière d'AG Insurance.





**CHRISTEL ZORDAN**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE

## « NOUS NOUS RÉINVENTONS POUR ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS URBAINES. »

les cessions ralentit nos acquisitions, nous préparons l'avenir, avec quatre ambitieux projets de développements lancés sur 2023: deux sous notre marque de logistique urbaine LILK: Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny, et deux en immobilier de bureaux: Jade à Aix-en-Provence et Puteaux Rivage, en Île-de-France. Nous avons particulièrement soigné la qualité environnementale de ces projets. Nous nous tenons ainsi prêts à saisir toutes les opportunités qui se présenteront dès que le marché redeviendra plus porteur.

### Quel regard portez-vous sur l'année 2023 ?

2023 s'est révélée une année difficile pour tous les acteurs immobiliers. Les marchés mondiaux ont été durement touchés par le nouveau régime de taux d'intérêt élevés et par les turbulences qui ont secoué le secteur bancaire. De notre côté, nous avons surtout ressenti ces répercussions au deuxième semestre. Jusqu'à l'été, notre plan de cessions s'est globalement déroulé comme prévu, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. Depuis septembre, le rythme s'est brutalement ralenti, nos acquéreurs potentiels peinant à trouver des banques prêtes à les suivre, sous l'effet conjoint du fort resserrement des conditions d'accès aux financements et de la volonté des banques d'attendre d'obtenir des remboursements avant de soutenir de nouveaux projets.

Face à ce blocage, nous nous sommes adaptés, en décalant certaines cessions. Nous restons toutefois mobilisés pour atteindre notre objectif de 200 millions d'euros de cessions en consolidé fin 2024. Même si le retard dans



Q  
**FRANK LUTZ,**  
DIRECTEUR FINANCIER

## Solidité

« Nous nous mobilisons pour maintenir notre ratio d'endettement – Loan to Value – sous la barre des 50 %. En 2023, il s'élève à 43,3%. Un indicateur encourageant pour l'année deux de la feuille de route, surtout au regard du ralentissement marqué sur le marché de l'investissement en immobilier. Grâce aux effets combinés de la baisse de notre endettement moyen et à l'impact favorable de notre couverture face à la montée des taux, nous enregistrons également un coût de la dette en forte baisse, à 1,22%. »

# « NOUS AVANÇONS VERS NOTRE CAP PAR TROIS CHEMINS : LA MIXITÉ DES USAGES, LA RÉGIONALISATION ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE. »



**ODILE BATSÈRE,**  
DIRECTRICE RSE  
ET INNOVATION

## Mobilisation

« Même si la conjoncture les bouscule, les acteurs immobiliers ne doivent surtout pas sacrifier les sujets environnementaux. C'est notre conviction. C'est aussi une nécessité face à la convergence du durcissement du cadre réglementaire et de l'accroissement des exigences tant des locataires, qui privilégient les bâtiments les plus vertueux, que des banques, qui financent prioritairement les projets de haute qualité environnementale. La Société de la Tour Eiffel est un acteur de long terme. Nous répondons à des évolutions sociologiques structurantes. Nos choix ne sont pas dictés par la seule question du ROI. »

### Dans cet environnement chahuté, comment l'exécution de votre feuille de route stratégique, lancée en février 2022, avance-t-elle ?

Comme nous avons conçu notre feuille de route par rapport à de grands enjeux sociétaux et urbains, et non en réponse à un contexte économique donné, elle reste pérenne et pertinente. Nous maintenons le cap et appliquons strictement la démarche d'adaptation de notre patrimoine décidée, en avançant simultanément sur nos trois orientations structurantes.

Sur la première – la diversification typologique –, nous continuons à réduire la part de l'immobilier de bureau dans notre portefeuille sous l'effet conjoint des opérations de cessions et de développement. Outre le déploiement de notre marque propriétaire LILK, qui répond au fort besoin d'hôtels d'activités à étages avec rampes, nous sommes positionnés sur des projets très mixtes sur lesquels nous avons ou allons déposer des permis de construire.

Sur la deuxième – la diversification régionale –, nous renforçons notre présence au cœur des grandes métropoles dans lesquelles nous sommes implantés de longue date. Nous y menons de beaux projets, notamment à Lyon et à Aix-en-Provence, en offrant une forte mixité d'usages en particulier dans le résidentiel géré, en collaboration avec des partenaires opérateurs. Nous avons également atteint en décembre le taux de 100 % d'occupation à Bord'eau Village. Un site pour lequel nous avons reçu le Prix spécial du Jury de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT). La qualité du repositionnement est donc largement reconnue.



Enfin, sur la troisième orientation – la qualité environnementale – nous hissons encore nos exigences de performance, en visant les plus hauts niveaux de certification dans l'ensemble de nos projets de développement. Au-delà même des labels, nous innovons et expérimentons, dans le choix des matériaux utilisés comme dans le passage à l'échelle de notre démarche de réemploi, en nous appuyant sur l'expérimentation grandeur nature menée sur le projet Topaz à Vélizy, par exemple.

Nous amplifions également notre politique et nos engagements ESG au travers de la signature, le 18 octobre dernier, de la Charte de la Sobriété des bâtiments tertiaires en présence d'Agnès Pannier-Runacher, Ministre de la Transition énergétique et de Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment durable. Cette Charte nous engage pour mener, aux côtés d'autres acteurs, des actions communes visant à réduire la consommation d'énergie dans nos bâtiments.

### Outre ce chemin significatif déjà parcouru, quels sont vos autres sujets marquants ?

Sur le plan financier, nos résultats 2023 démontrent notre résilience, assise sur des fondamentaux solides. Nous devons toutefois rester extrêmement vigilants pour maintenir notre ratio de *Loan to Value* (LTV) sous la barre des 50% dans les prochains mois. Pour nous, comme pour l'ensemble des foncières, c'est une tâche difficile dans la mesure où dans un environnement marqué par un haut niveau des taux d'intérêt et une baisse des valeurs d'expertise, il augmente mécaniquement et ce, malgré les cessions. Nous allons toutefois nous efforcer car c'est un gage de confiance pour nos actionnaires et nos partenaires bancaires.

Grâce à notre détermination, nous enregistrons également des résultats encourageants. Les équipes ont fait un travail remarquable pour maintenir la stabilité du taux d'occupation de nos actifs et la durée moyenne des baux afin de sécuriser nos flux locatifs dans une perspective long terme, et ce en agissant à la fois sur le remplissage des espaces vacants et sur le maintien des locataires en place. J'ajoute que les efforts menés n'ont pas uniquement porté sur les produits locatifs mais aussi sur la maîtrise de nos charges. Nous nous montrons également extrêmement attentifs à la gestion de nos frais de fonctionnement. Rigueur et vigilance sont de mise.



ANNE GILLET-FEILLON,  
DIRECTRICE DU PORTFOLIO  
MANAGEMENT

## Anticipation

« Notre taux d'occupation reste un enjeu majeur. Pour l'améliorer, nous avons eu deux priorités fortes en 2023 : maintenir et fidéliser nos locataires, d'une part ; remplir au plus vite les espaces vacants, d'autre part. En rivalisant d'ingéniosité, nous avons même fait converger ces deux ambitions, comme dans l'un de nos immeubles du Parc Eiffel Nanterre-Seine. Nous avons simultanément répondu à la demande d'un locataire en place, Leica, de réduire la surface louée consécutivement au déploiement interne du télétravail, afin de réduire son loyer, et pu ainsi accueillir un nouveau locataire, Infratel. »

### L'exécution de la feuille de route stratégique se poursuit sur 2024. Quels sont vos principaux jalons pour cette année ?

Nous continuons sur la lancée d'une amélioration de la qualité globale de notre portefeuille, avec une diversification des typologies de classes d'actifs, en termes d'usages comme de localisations, et une optimisation de la performance environnementale des bâtis. 2024 verra la livraison de projets emblématiques lancés en 2022 et 2023, comme Nanturra à Nanterre, EvasYon et Manufacture à Lyon. Des réalisations dont nous sommes particulièrement fiers et qui vont entrer dans une phase de commercialisation. Nous comptons également accélérer le plan de cessions si le contexte s'assainit. Voilà pour la face émergée de l'iceberg.

Pour relever ces défis, nous nous appuyons sur une réussite moins visible – la face immergée – mais tout aussi importante, c'est celle du changement de culture assumé de nos équipes. Nous pouvons compter sur un état d'esprit tourné vers l'innovation, la réactivité et l'agilité. C'est un atout-clé pour capter et saisir les opportunités qui s'offrent et s'offriront à nous.

## 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](http://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

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	83,1	84,5	84,7
Résultat net (Part du Groupe)	(47,2)	4,0	2,8
Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))	45,8	42,0	37,7
Cash-Flow Courant	33,7	30,3	27,5
Cash-Flow Courant par action <i>(en euros)</i>	2,0	1,8	1,7
Résultat EPRA par action <i>(en euros)</i>	2,0	1,9	1,6
Dividende par action <i>(en euros)</i> <sup>(1)</sup>	-	0,75	1,50
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 717,4	1 787,4	1 797,1
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 404,1	1 384,4	1 433,6
Taux d'occupation financier EPRA	78,0 %	78,1 %	75,6 %
Dette financière nette	743,4	680,3	679,3
Taux moyen de la dette	1,2 %	1,7 %	1,7 %
LTV	43,3 %	38,1 %	37,8 %
ANR EPRA NTA <i>(en euros/action)</i>	40,8	49,1	50,9
ANR EPRA NDV <i>(en euros/action)</i>	41,9	51,9	53,0
Consommation d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> .an	121	124	123
Index Egapro	98	96	97
Formation anti-corruption	100 %	96 %	100 %

(1) Pour 2023 : soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2024 sur les comptes 2023.

La définition et la réconciliation des indicateurs de résultat net récurrent EPRA et de cash-flow courant figurent respectivement aux paragraphes 2.6.1 et 2.3.1 du présent document.



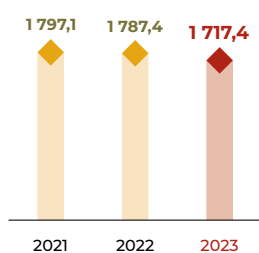
## Le patrimoine immobilier

(au 31 décembre 2023)

### PATRIMOINE ET LOYERS

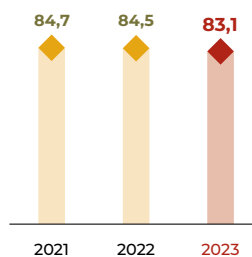
#### Évolution du Patrimoine

(En millions d'euros)



#### Évolution des loyers

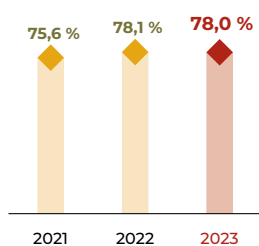
(En millions d'euros)



### INDICATEUR EPRA

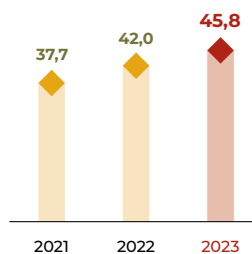
#### Évolution du taux d'occupation

(EPRA)



#### Évolution du résultat net récurrent EPRA

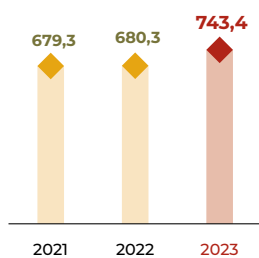
(En millions d'euros)



### FINANCEMENT

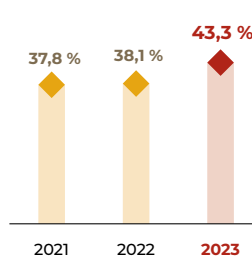
#### Évolution de la dette nette

(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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à 500 000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>, plaçant ainsi la Société au 5<sup>e</sup> 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.

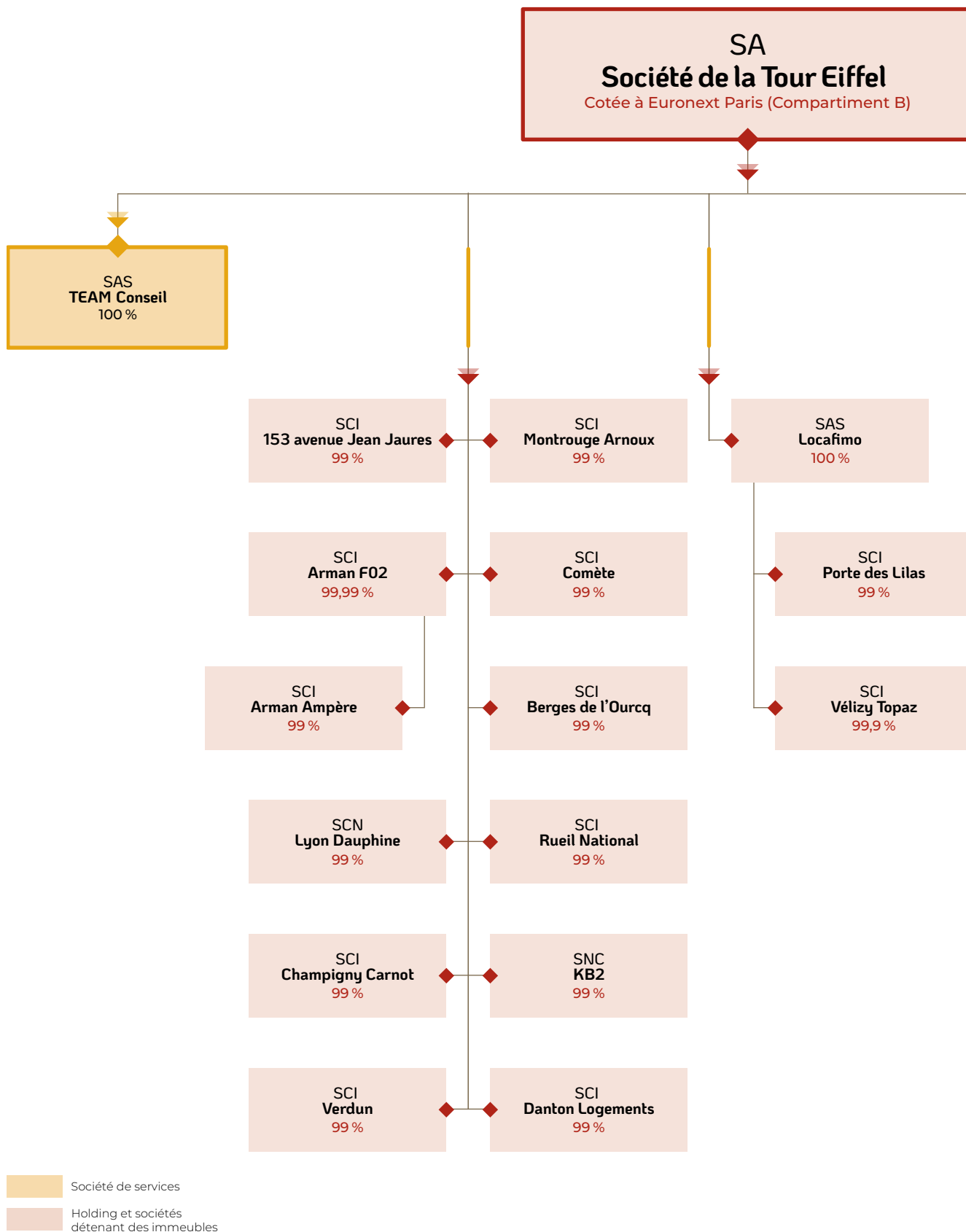
Le Conseil d'Administration valide la nouvelle feuille de route de la Société présentée par la Direction. Celle-ci vise un patrimoine composé de deux tiers de bureaux et un tiers d'actifs diversifiés, situé pour deux tiers dans le Grand Paris et un tiers dans les Grandes Métropoles Régionales dans l'intention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

## 2023

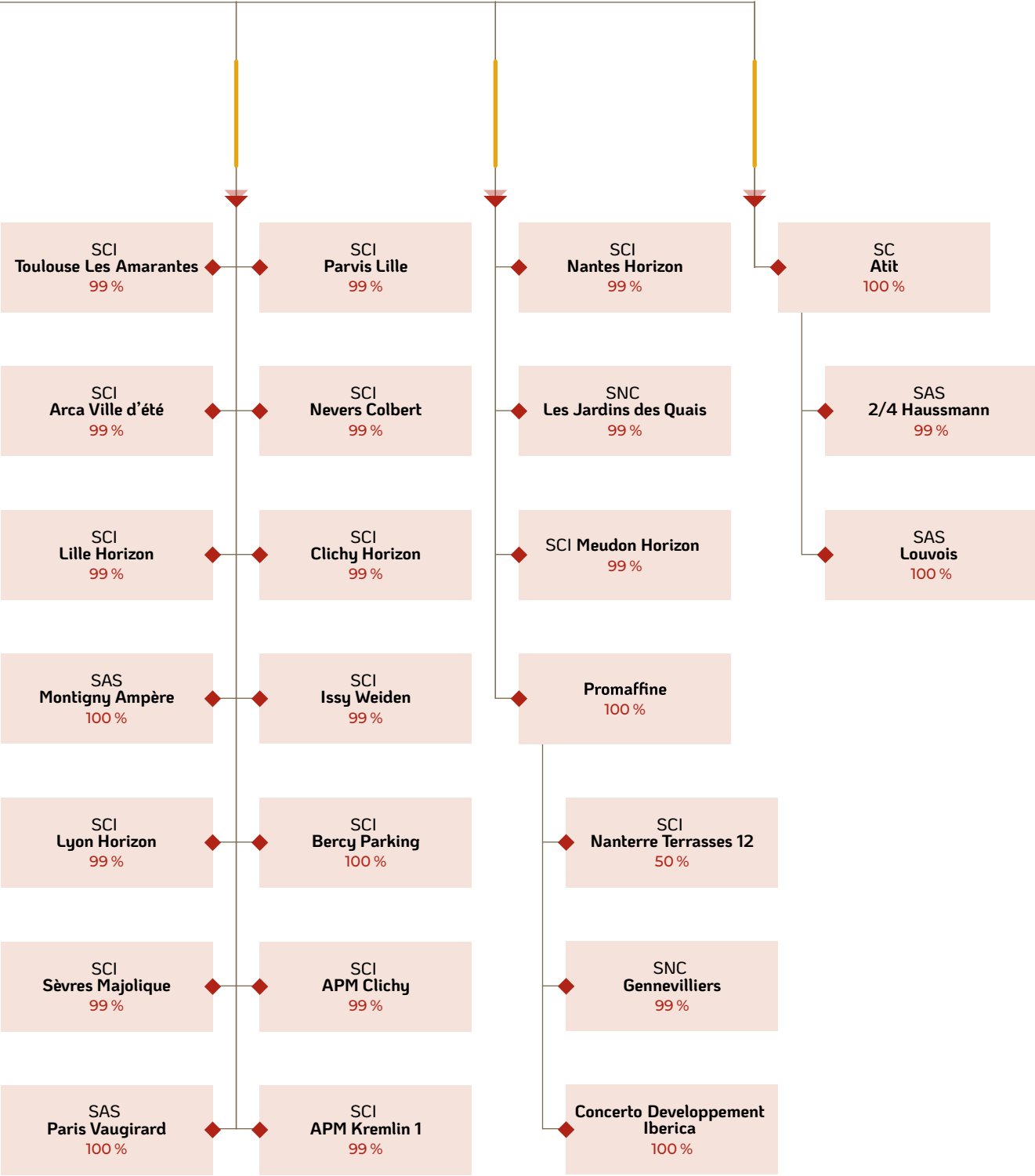
Le Conseil d'Administration confirme la poursuite des objectifs et de l'exécution de la feuille de route malgré un contexte de marché plus complexe.



## 1.3.1.2. Organigramme du Groupe



(Décembre 2023)



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

## 1.3.2. PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1.3.2.1. Présentation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la Société atteint au 31 décembre 2023, 528 494 m<sup>2</sup> de surface locative totale, porté à 574 367 m<sup>2</sup> en prenant en compte les constructions en cours, valorisés ensemble à 1,72 milliard d'euros.

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

### PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Surface locative totale (en m <sup>2</sup> )		Surface locative totale (en m <sup>2</sup> )
<b>BUREAUX</b>			
<b>1 – Grand Paris</b>			
Asnières	10 391	Saint-Cloud	4 104
Bagneux	7 881	Suresnes	14 940
Champigny	14 153	Vélizy – Energy II	5 444
Clichy – Les Horizons	1 491	Vélizy – Topaz	14 106
Clichy Mozart	3 400	Vélizy – Vauban	7 016
Guyancourt – Le Berlioz	6 226		
Guyancourt – Odysée	12 668	<b>2 – Région</b>	
Issy-les-Moulineaux – Le Millésime <sup>(1)</sup>	4 527	Aix – Parc du Golf	32 876
Issy-les-Moulineaux-Weiden	2 313	Aix – Parc du Golf – Jade <sup>(1)</sup>	3 783
Kremlin-Bicêtre I Général de Gaulle	1 882	Le Haillan – Bordeaux	2 925
Massy – Campus Eiffel (Îlot O)	12 264	Lille Hashtag	5 344
Massy – Copernic	16 364	Lilleurope	25 800
Meudon Green Office Vaugirard	5 467	Lyon Gerland Le Fontenay	4 090
Montigny – Diagonale Ouest	7 586	Lyon Kbis	7 597
Montigny – Diagonale Sud	5 584	Lyon Tangram	5 955
Montrouge – Eiffel O <sub>2</sub>	5 229	Lyon Tessi	2 294
Nanterre – Delta	14 377	Marseille – Parc des Aigalades	19 103
Orsay – Parc d'Orsay	30 877	Nantes Kibori	3 959
Paris Auber	2 482	Orvault – Cabestan	1 754
Paris Bastille	2 724	Toulouse – Les Amarantes	5 757
Paris Bellefond	1 324		
Paris – Domino	12 341	<b>ACTIVITÉ/LOGISTIQUE</b>	
Paris Enghien	1 044		
Paris – Provence	987	<b>1 – Grand Paris</b>	
Paris Tour Traversière	7 784	Bobigny – Syrah (Lilk) <sup>(1)</sup>	7 971
Plessis	16 597	Nanterre – Parc Nanterre	73 562
Puteaux – LINEA	15 764	Nanterre – Nanturra (Lilk) <sup>(1)</sup>	5 435
Puteaux – Rivage <sup>(1)</sup>	9 621		
Rueil – Cityzen	6 964	<b>MIXTE</b>	
Sèvres Majolique	5 807		
		<b>1 – Grand Paris</b>	
		Aubervilliers	21 819
		<b>2 – Région</b>	
		Bordeaux	29 780
		Lyon – EvasYon <sup>(1)</sup>	10 500
		Lyon Manufacture – mixte <sup>(1)</sup>	2 627



Surface locative totale  
(en m<sup>2</sup>)**RÉSIDENTIEL****1 – Grand Paris**

Kremlin-Bicêtre II Brossolette	1 617
--------------------------------	-------

**2 – Région**

Arcachon	1 037
----------	-------

Lyon Manufacture – résidentiel <sup>(1)</sup>	1 409
---	-------

**COMMERCE****2 – Région**

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.

1

2

3

4

5

6

7

8

9







## 2

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ

<b>2.1. Activités et faits marquants</b>	<b>18</b>	<b>2.5. Ressources financières</b>	<b>30</b>
2.1.1. Vers une responsabilité renforcée	18	2.5.1. Financement et instruments de couverture	30
2.1.2. Point d'étape de la feuille de route – Déploiement ajusté au contexte	18	2.5.2. Endettement et ratio LTV	31
<b>2.2. Sécurisation des loyers</b>	<b>18</b>	2.5.3. Titres hybrides	32
2.2.1. Activité locative	19	<b>2.6. Indicateurs de performance EPRA</b>	<b>33</b>
2.2.2. Principaux marchés	21	2.6.1. Résultat Net Récurrent EPRA ou Résultat net courant	33
<b>2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS</b>	<b>24</b>	2.6.2. Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA	34
2.3.1. Cash-Flow Courant et Résultat EPR	24	2.6.3. Taux de rendement EPRA	36
2.3.2. Tableau des flux de trésorerie	25	2.6.4. Taux de vacance EPRA	37
2.3.3. Analyse des résultats consolidés	26	2.6.5. Ratio de coûts EPRA	38
<b>2.4. Cessions, Investissements et Développements</b>	<b>27</b>	2.6.6. LTV EPRA	39
2.4.1. Cessions	27	2.6.7. Tableau des CapEx	41
2.4.2. Investissements	27	2.6.8. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA	41
2.4.3. Le patrimoine	27	2.6.9. Évolution des revenus locatifs bruts	42
2.4.4. L'évolution du patrimoine	28	<b>2.7. Activité en matière de recherche et de développement</b>	<b>43</b>
		<b>2.8. Perspectives</b>	<b>43</b>
		2.8.1. Événements postérieurs à la clôture	43
		2.8.2. Perspectives	43



## 2.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

### 2.1.1. VERS UNE RESPONSABILITÉ RENFORCÉE

La Société de la Tour Eiffel a réalisé des progrès significatifs en matière de RSE, se concentrant sur la réduction de son empreinte environnementale et la résilience de son patrimoine face aux changements climatiques. Ses efforts incluent une couverture à 100 % de la collecte des données énergétiques et une réduction de 25 % des consommations d'énergies visée entre 2017 et 2030.

Sur le plan social, 89 % des employés ont été formés aux sujets ESG, et l'entreprise a obtenu 98 à l'index Egapro concernant l'égalité professionnelle. Sur les enjeux de gouvernance, l'accent a été mis sur la lutte contre la corruption avec une formation pour tous les employés. Ces initiatives ont été reconnues par des récompenses prestigieuses (EPRA sBPR Gold, EthiFinance Platine, GRESB 4 étoiles, EcoVadis Platinum), soulignant l'engagement de l'entreprise envers des pratiques durables et éthiques.

### 2.1.2. POINT D'ÉTAPE DE LA FEUILLE DE ROUTE – DÉPLOIEMENT AJUSTÉ AU CONTEXTE

Pour accompagner les transformations sociétales à court et plus long terme, la Société de la Tour Eiffel a annoncé il y a deux ans une nouvelle feuille de route visant à l'évolution de son patrimoine. Cette adaptation s'oriente de manière équilibrée vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de mixité d'usages (opérations urbaines mixtes, actifs de type commerce, résidentiel géré, logistique de proximité), et de présence dans les Grandes Métropoles Régionales, tout en maintenant son engagement dans une démarche de qualité et de performance environnementale.

Cette évolution de la Société s'appuie sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux nouveaux enjeux du Groupe, les développements et redéveloppements identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en adéquation durable avec leurs marchés.

## 2.2. SÉCURISATION DES LOYERS

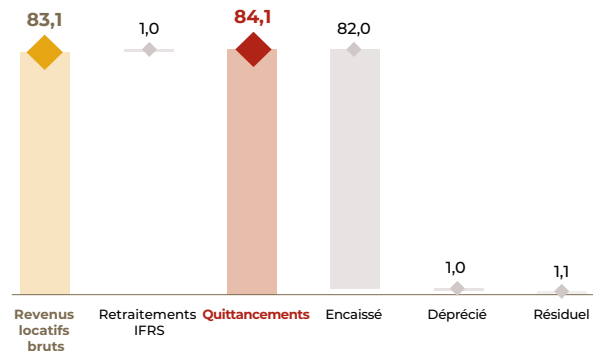
Sur un total de 84,1 millions d'euros de loyers quittancés en 2023, 97,5 % ont déjà été encaissés (vs. 99,0 % l'an dernier).

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité.

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

### Quittancement 2023

(En millions d'euros)



## 2.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Près de 12 millions d'euros de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 3,6 millions d'euros de nouveaux baux signés et 8,3 millions d'euros renouvelés. Marqué par la renégociation avec le ministère de l'Intérieur (10 390 m<sup>2</sup>) à Asnières et ZF Mobility (3 140 m<sup>2</sup>) à Puteaux, la signature avec Infratel Services (2 600 m<sup>2</sup>) à Nanterre et Pro Distribution (2 336 m<sup>2</sup>) à Sèvres, et les congés d'Avis (2 100 m<sup>2</sup>) à Puteaux et la réduction de surface de Baxter (2 900 m<sup>2</sup>) à Guyancourt, le solde net de l'activité locative ressort à - 2,7 millions d'euros en loyers annualisés.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier (EPRA) est stable à 78,0 % (vs. 78,1 % à fin 2022) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,1 ans (vs. 5,6 et 3,0 ans à fin 2022). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 83,4 % (vs. 84,1 %).

Au 31 décembre 2023, sur près de 490 baux, les loyers annualisés ressortent à 86,6 millions d'euros dont 41 % sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

### Les 20 principaux locataires

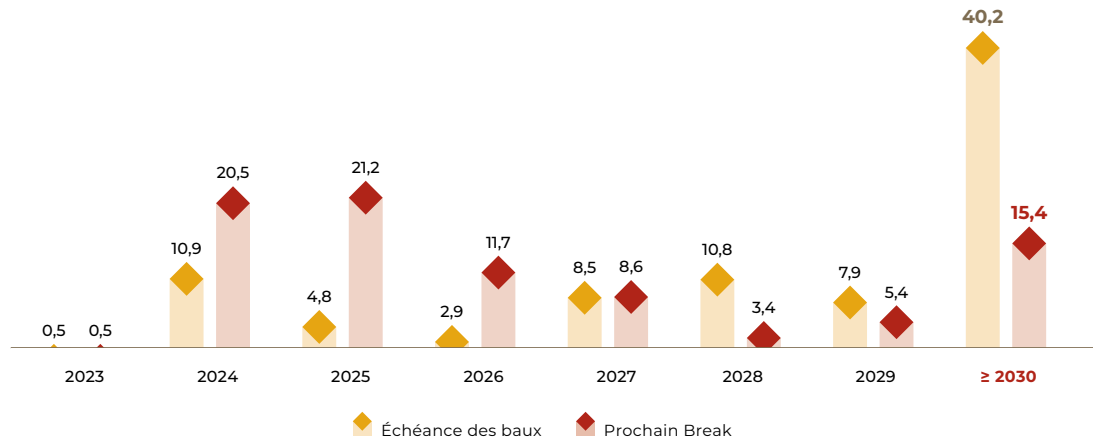
Locataires	Loyer annualisé (En millions d'euros)	%
Autres locataires	51,2	59 %
SNCF *	3,7	4 %
Nokia Networks France	3,1	4 %
Groupe Vinci *	2,8	3 %
Air Liquide	2,1	2 %
SCI S.A.M	2,1	2 %
Ministère de l'Intérieur	2,0	2 %
Pôle Emploi *	1,9	2 %
TEAMTO	1,8	2 %
ZF MOBILITY France *	1,8	2 %
INSEEC	1,5	2 %
TESSI *	1,5	2 %
CMN	1,4	2 %
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,4	2 %
CAT	1,4	2 %
IBM	1,4	2 %
C&S	1,3	1 %
CPS	1,2	1 %
NXO	1,1	1 %
EQUANS *	1,0	1 %
LESPACE	1,0	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>86,6</b>	<b>100 %</b>

\* Multisites.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,1 ans (à comparer à 5,6 et 3,0 ans à fin 2022).

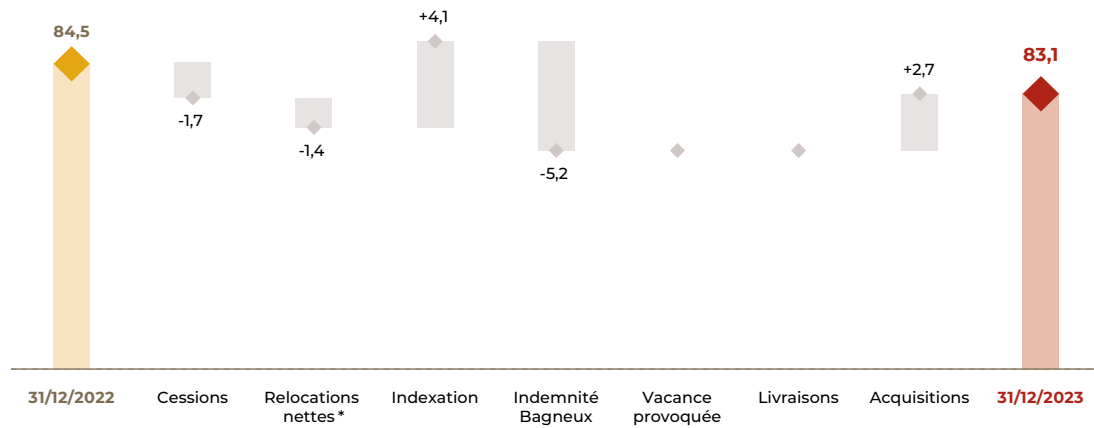
## Échéance des baux du patrimoine en loyers

(En millions d'euros)



## Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)



\* Hors indemnité de résiliation anticipée perçue sur le site de Bagneux.

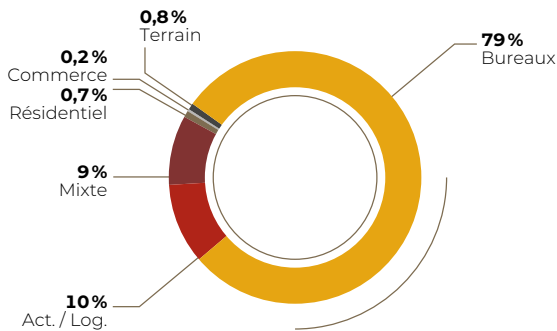


## 2.2.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

### 2.2.2.1. Répartition du patrimoine

Société de la Tour Eiffel détient 57 immeubles d'une valeur de 1 717 millions d'euros hors droits, offrant une surface globale de 574 367 m<sup>2</sup> (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 <sup>(1)</sup>

#### Un recul historique du marché

##### À retenir

Le marché de l'immobilier commercial en France a connu des fluctuations remarquables au T4 2023, reflétant les dynamiques complexes de l'économie et des marchés financiers. Au cours de cette période, le volume total des investissements a atteint 14,3 milliards d'euros. Cette valeur représente une baisse significative de 51 % par rapport à l'année précédente, où les investissements s'élevaient à 29,4 milliards d'euros et une diminution de 49 % par rapport à la moyenne décennale de 28,3 milliards d'euros.

Le T4 2023 se distingue de la tendance historique du dernier trimestre « de rattrapage », surperformant par rapport aux autres trimestres, en descendant à 3,5 milliards d'euros soit un niveau inédit, en recul de 68 % par rapport à la moyenne décennale des T4 (11,1 milliards d'euros).

#### Contexte économique

La dynamique économique de la France en 2023 a connu des ajustements significatifs au cours du quatrième trimestre. Le taux de chômage a légèrement augmenté, s'établissant à 7,4 % au T3, contre 6,9 % au T2, marquant une légère détérioration de l'emploi par rapport à l'année précédente (7,2 % au T3 2022). L'inflation, qui reste un sujet de préoccupation majeur, a montré des signes de ralentissement. Le taux d'inflation a diminué pour atteindre 4,1 % au T4 2023, comparativement à un pic de 7,0 % au T4 2022. L'indice des prix à la consommation en France a également augmenté, passant de 114,69 au T4 2022 à 118,39 au T4 2023.

Concernant les taux d'intérêt, la BCE a maintenu son taux principal de refinancement à 4,5 % au T3 2023. Enfin, l'OAT à 10 ans, a connu une baisse significative, se situant à 2,54 % au T4 2023, par rapport à 3,38 % à la fin du T3 2023. Cette diminution est due à une anticipation des

baisses des taux, en lien avec l'annonce de la Fed en décembre 2023 de trois baisses de taux d'intérêt en 2024.

#### Investissement en France

##### Recul des grandes transactions

La répartition des investissements en 2023 montre une prédominance des bureaux avec 6,3 milliards d'euros (44 %), suivie par les activités et entrepôts à 3,0 milliards d'euros (21 %), le commerce à 2,9 milliards d'euros (21 %), et l'hôtellerie à 1,9 milliard d'euros (14 %).

Ces chiffres indiquent une répartition hétérogène des investissements dans les différentes classes d'actifs. En comparaison avec 2022, on observe une baisse drastique dans tous les segments, particulièrement dans les bureaux (- 56 %) et les activités/entrepôts (- 55 %).

La répartition géographique des investissements en 2023 révèle une concentration plus élevée en Île-de-France avec 8,1 milliards d'euros, tandis que les régions ont attiré 6,2 milliards d'euros.

Par rapport à 2022, l'investissement en Île-de-France et en régions a reculé respectivement de - 52 % et - 50 %.

Une analyse détaillée par tranche de prix révèle une distribution variée, avec une prédominance des investissements dans la tranche de 20 à 50 millions d'euros (4,1 milliards d'euros) suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 milliards d'euros) et de 200 millions d'euros (2,2 milliards d'euros).

##### Un retrait des investisseurs étrangers

Enfin, la répartition des investissements par nationalité des investisseurs en 2023 montre une dominance des acteurs français avec 10,9 milliards d'euros suivis par la Suède (782 millions d'euros) et les États-Unis (689 millions d'euros). Cette prépondérance des investisseurs locaux pourrait refléter une stratégie de concentration sur le marché intérieur en réponse aux incertitudes économiques mondiales.

(1) Source : BNP Paribas Real Estate.

La comparaison avec 2022 révèle une baisse significative de l'investissement étranger, notamment de l'Allemagne (2023 : 74 millions d'euros – 2022 : 1,6 milliard d'euros), du Royaume-Uni (2023 : 302 millions d'euros – 2022 : 2,375 milliards d'euros).

En conclusion, l'année 2023 a été marquée par des réajustements considérables dans le marché de l'investissement immobilier français. Les bureaux et le commerce ont subi les impacts les plus sévères, tandis que la logistique et l'hôtellerie ont montré une certaine résilience. Ces tendances reflètent une reconfiguration du paysage de l'investissement en réponse à des conditions de marché volatiles et à des facteurs économiques changeants.

## Le marché de l'investissement par classe d'actifs

### Bureaux

Pour le T4 2023, le marché de l'investissement dans la classe d'actifs de bureaux en France a connu des évolutions significatives. Le volume total investi au cours de l'année 2023 s'est élevé à 6,3 milliards d'euros. Cette somme indique une variation négative de - 57 % par rapport à l'année 2022, où le volume d'investissement avait atteint 14,5 milliards d'euros. L'investissement tertiaire en 2023 se localise aussi bien en deçà de la tendance décennale de 17,3 milliards d'euros investis annuel, à - 64 %.

### Île-de-France

Au T4 2023, le marché immobilier des bureaux en Île-de-France montre une évolution notable. Le volume total investi en 2023 s'élève à 4,7 milliards d'euros ce qui représente une diminution drastique par rapport aux 10,8 milliards d'euros de 2022, indiquant une baisse de - 57 %. Par rapport à la moyenne décennale, qui est de 15,9 milliards d'euros la chute est encore plus prononcée. Cette tendance reflète une contraction significative du marché dans le contexte économique actuel.

Les contractions les plus importantes par marchés franciliens en 1<sup>er</sup> Couronne (303 millions d'euros en 2023 contre 1 330 millions d'euros en 2022, soit - 77 %), à la Défense (15 millions d'euros en 2023 contre 587 millions d'euros en 2022, soit un arrêt presque total), et au sein du Paris QCA (1 111 millions d'euros en 2023 contre 2 777 millions d'euros en 2022, soit - 60 %).

Concernant les taux de rendement prime des bureaux en Île-de-France en 2023, on observe des variations significatives selon les zones. À la Défense, le rendement prime atteint 5,75 %, marquant une augmentation de 165 points de base par rapport à 2022.

Paris hors QCA et Paris QCA enregistrent respectivement des rendements de 4,75 % et 4,5 %, avec des augmentations de 155 et 150 points de base. Ces augmentations suggèrent une recherche accrue de rendement de la part des investisseurs dans un marché devenant plus prudent et sélectif.

### Régions

Le dernier trimestre de l'année 2023 a vu le marché de l'investissement en bureaux en régions présenter des évolutions notables. Sur l'ensemble de l'année 2023, le volume total des investissements a atteint 1,6 milliard d'euros marquant une baisse considérable par rapport aux 3,6 milliards d'euros enregistrés en 2022, soit une variation de - 56 %. Cette tendance s'inscrit également en contraste avec la moyenne décennale qui s'élevait à 2,6 milliards d'euros mettant en évidence une évolution significative du marché.

Dans une analyse plus détaillée des volumes d'investissement par région pour 2023, nous observons des dynamiques hétérogènes. À Lille, le volume d'investissement s'est élevé à 135 millions d'euros une diminution de - 70 % par rapport à l'année précédente. Lyon a

connu une baisse de - 66 % avec 378 millions d'euros d'euros investis. Bordeaux se démarque par une augmentation de 38 % pour atteindre 209 millions d'euros. Nantes, Montpellier, Aix/Marseille, Toulouse et ont tous subi des baisses, avec des variations respectives de - 41 %, - 48 %, - 74 % et - 28 %.

Les taux prime de l'ensemble des métropoles régionales ont fortement décompressé en 2023, avec un minimum de 150 bps de décompression (Toulouse) et un maximum de 220 bps (Nantes).

En 2023, ces marchés régionaux ont affiché des rendements prime variant entre 5,5 % (Lyon) et 6,30 % (Nantes), tous connaissant des hausses significatives en variation annuelle.

### Commerce

En 2023, le marché de l'immobilier commercial en France a enregistré un volume total d'investissement de 3,0 milliards d'euros marquant une baisse drastique de - 49 % par rapport aux 5,9 milliards d'euros de 2022. Cette évolution représente une diminution significative par rapport à la moyenne décennale de 5,0 milliards d'euros.

La répartition du volume d'investissement en 2023 par type de bien illustre des dynamiques divergentes. Les centres commerciaux ont attiré 1,1 milliard d'euros représentant 39 % du volume total, en baisse par rapport aux 1,5 milliard d'euros de 2022. Les parcs d'activité commerciale ont capté 1,0 milliard d'euros soit 34 % du total, une diminution notable comparée aux 2,3 milliards d'euros en 2022. Les pieds d'immeuble ont totalisé 0,8 milliard d'euros équivalant à 27 % du volume, en recul par rapport aux 2,0 milliards d'euros de l'année précédente.

Concernant les taux de rendement, une évolution hétérogène a été observée en 2023. Les centres commerciaux ont maintenu un taux de 5 %, avec une hausse annuelle de 25 points de base. Les parcs d'activité commerciale ont vu leur rendement augmenter significativement, atteignant 6 %, soit une hausse de 75 points de base sur l'année. Les pieds d'immeuble ont également enregistré une augmentation de leur rendement, passant à 4,25 %, soit une hausse de 75 points de base.

### Transactions notables commerce 2023

1. 75 % de Italie 2 : acquis par INGKA CENTRES pour 356 millions d'euros localisé à Paris 13<sup>e</sup>.
2. Polygone Riviera : acquisition par FREY à Cagnes-sur-Mer, pour un montant de 272,3 millions d'euros au quatrième trimestre 2023.
3. Montaigne : situé à Paris 08 QCA Étoile, ce bien a été acquis par KERING pour 227,5 millions d'euros.

### Hôtellerie

Pour l'année 2023, le secteur de l'hôtellerie a enregistré un volume d'investissement total de 1,95 milliard d'euros représentant une baisse par rapport aux 2,3 milliards d'euros mobilisés en 2022. Cette variation annuelle de - 13,6 % se place dans un contexte de légère régression par rapport à la moyenne décennale, qui était de 2,2 milliards d'euros marquant ainsi une diminution de 9,5 %.

Géographiquement, la répartition de l'investissement en 2023 continue de démontrer un intérêt soutenu pour les territoires en dehors de la région parisienne (1,1 milliard d'euros et 58 % du total investi), malgré une légère baisse par rapport à l'année précédente (68 %, soit 10 points). La diversification géographique reste un aspect clé du marché de l'investissement hôtelier en France, témoignant de la richesse et de l'attractivité du paysage hôtelier national.

Pour ce qui est de la typologie hôtelière, les hôtels 3\* et 4\* ont continué de dominer le marché en termes de montant total investi (respectivement 57 millions d'euros et 51 millions d'euros en 2023).

Cette préférence pour les établissements de milieu de gamme souligne leur attractivité constante auprès des investisseurs, tandis que les segments inférieurs et les offres spécialisées, comme les résidences hôtelières et les villages vacances, ont connu des dynamiques différentes, reflétant les spécificités de chaque catégorie dans le contexte de marché actuel.

### Transactions notables hôtellerie 2023

1. Hôtel California : acquis par Tikehau Capital, situé dans Paris 08 QCA Étoile.
2. Les Florineiges : Lov Group Invest a acquis cet établissement dans la zone d'influence d'Annecy.
3. Pestana CR7 Paris : situé dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, cet hôtel a été acquis par Pestana Group au deuxième trimestre.

### Logistique/Activité

Pour l'année complète de 2023, le secteur industriel a connu un investissement total de 3,0 milliards d'euros marquant une baisse substantielle par rapport à 2022, où le total était de 6,8 milliards d'euros soit une diminution de - 56 %. Cette tendance baissière est également visible sur une période de dix ans, avec une variation de - 25 % par rapport à la moyenne décennale de 4,0 milliards d'euros. Cette évolution indique une contraction prononcée du marché, reflétant potentiellement des facteurs macroéconomiques et sectoriels influents.

En termes de répartition entre cessions de portefeuilles et transactions unitaires en 2023, les cessions de portefeuilles représentent 1,3 milliard d'euros soit 44 % du volume total, contre 2,5 milliards d'euros en 2022. Les transactions unitaires s'élevaient à 1,7 milliard d'euros constituant 56 % du total, en baisse par rapport aux 4,2 milliards d'euros de l'année précédente. Cette dynamique suggère une préférence croissante pour les transactions unitaires sur le marché logistique.

### Rendements

Concernant les rendements, 2023 a vu une augmentation notable dans différents segments. Pour les locaux d'activité, le rendement prime a grimpé à 5,5 %, marquant une hausse de 100 points de base par rapport à l'année précédente. Pour la logistique, le rendement prime a atteint 4,75 %, en hausse de 115 points de base.

### Transactions notables Logistique/Activité 2023

Plusieurs transactions importantes ont marqué le secteur industriel en 2023.

Parmi elles, le « Portefeuille Olympe » acquis par AXA IM pour 193,5 millions d'euros, le « Portefeuille Daisy » cédé à BOREAL IM/ CADILLAC FAIRVIEW pour 151,5 millions d'euros, et le « Portefeuille Camelia » acquis par P3 LOGISTIC PARKS pour 133,52 millions d'euros, tous situés dans des régions clés.

D'autres transactions notables incluent l'acquisition par AB SAGAX du portefeuille pour 120 millions d'euros et le « Portefeuille Acti Hall » acquis par EDMOND DE ROTHSCHILD pour 91,29 millions d'euros, concentré en Île-de-France.

### Taux de rendement

#### Poursuite de la décompression des taux prime

À la fin du T4 2023, l'OAT TEC 10 ans a subi une évolution importante, se positionnant à 2,56 %, ce qui représente une diminution de 82 points de base par rapport à son niveau du T3 2023, et une baisse de 54 points de base en comparaison annuelle avec 2022. Cette tendance à la baisse contraste fortement avec la hausse observée au T3 2023.

Concernant les rendements prime des différentes classes d'actifs immobiliers, des changements significatifs ont été observés en 2023. En effet, pour les bureaux, le taux prime a atteint 4,5 % en 2023, marquant une augmentation de 150 points de base par rapport à 2022. Pour le commerce, le taux prime s'établit à 4,25 % en 2023, enregistrant une hausse de 75 points de base comparé à 2022. De même, la logistique a connu une augmentation, avec un taux prime de 4,75 % en 2023, soit une progression de 95 points de base par rapport à l'année précédente.

La prime de risque liée à l'OAT TEC 10 ans pour les bureaux a également évolué, passant à + 194 bps en 2023.

### 2.2.2.3. Les bureaux en Île-de-France

#### Une nouvelle normalité

##### Baisse de la demande placée

Avec 1 932 000 m<sup>2</sup> placés en 2023, le marché francilien affiche une baisse de 17 %, après une année 2022 qui avait profité d'un rebond technique. La demande placée 2023 est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur.

Les grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pâtissent le plus de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse (- 28 % sur un an), malgré un rattrapage certain au second semestre avec notamment cinq transactions supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>. À titre d'exemple, au quatrième trimestre, Publicis a signé 27 409 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble Mondo et Île-de-France Mobilités, 23 025 m<sup>2</sup> sur JAVA, tous deux dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de 11 %.

#### De fortes disparités géographiques

En 2023, Paris reste fortement plébiscité par les utilisateurs et représente 46 % de la demande placée francilienne. C'est principalement Paris QCA qui surperforme, en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale.

La 1<sup>re</sup> Couronne Sud s'affiche également supérieure à sa moyenne long terme grâce à un marché des grandes surfaces très dynamiques : sept transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> pour près de 70 000 m<sup>2</sup>. On note également une belle performance sur la Boucle Sud (+ 26 % sur un an) grâce à un retour plus important des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (sept signatures en 2023 contre cinq en moyenne).

À l'inverse, la 1<sup>re</sup> Couronne Nord est en forte baisse, avec une demande placée qui s'est concentrée presque exclusivement sur le marché des petites et moyennes surfaces.

#### Une offre toujours en hausse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 8,5 %, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance qui reste faible dans Paris (4 %) alors qu'elle atteint 16,1 % en 1<sup>re</sup> Couronne. À La Défense, le taux de vacance s'est stabilisé à 14,9 % à la fin du T4 2023.

L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+ 9 % sur un an) et s'établit dorénavant à 6,5 millions de m<sup>2</sup>, avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre à un an). La tendance pourrait ralentir compte tenu de la baisse des chantiers en cours (- 12 % sur un an). Bonne nouvelle, on note un rééquilibrage géographique puisque Paris représente aujourd'hui 40 % des chantiers en cours.

### Des valeurs locatives élevées

L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter sur Paris : un nouveau record a même été atteint en fin d'année avec une signature à 1 067 euros/ m<sup>2</sup>/an.

En périphérie, les loyers prime se maintiennent à des niveaux élevés mais restent stables.

### Forte baisse des montants investis

À l'instar des autres classes d'actifs, les montants investis en bureaux Île-de-France décrochent fortement en 2023. Seulement 4,7 milliards d'euros ont été investis, représentant une baisse de 57 % sur un an.

Le quatrième trimestre est le plus impacté avec une chute de 70 % par rapport à son niveau long terme.

Toutes les tranches de montant sont impactées même si les opérations supérieures à 100 millions d'euros le sont plus fortement, logiquement plus affectées par le resserrement des conditions de financement. Ainsi, le quatrième trimestre enregistre seulement deux transactions supérieures à 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble Cortis (Paris 17<sup>e</sup>) par la CDC pour plus de 160 millions d'euros et celle de l'immeuble Memphis (Paris 13<sup>e</sup>) par La Française REM pour environ 130 millions d'euros. Résultat, en 2023, le montant moyen d'une opération est désormais de 35 millions d'euros contre 63 millions en moyenne.

Les taux de rendement continuent leur décompression avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques.

## 2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

### 2.3.1. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPR

#### CASH-FLOW COURANT

(En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Loyers bruts cash	85,5	84,6	82,7
Charges récurrentes sur immeubles	(12,2)	(15,0)	(15,8)
Frais généraux récurrents	(16,7)	(14,4)	(13,3)
Intérêts financiers versés	(23,0)	(24,9)	(26,1)
<b>CASH-FLOW COURANT</b>	<b>33,7</b>	<b>30,3</b>	<b>27,5</b>
Charges sur paiement en action	(0,6)	(0,8)	(0,6)
TSDI	13,4	11,0	10,6
Impact IFRS 16	0,8	0,8	0,8
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(3,1)	(1,4)	(3,1)
Franchises et travaux preneur	(1,0)	(0,2)	0,8
Divers courant	2,6	2,3	1,8
Frais de projets abandonnés	-	-	-
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>45,8</b>	<b>42,0</b>	<b>37,7</b>
TSDI	(13,4)	(11,0)	(10,6)
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action</b>	<b>32,4</b>	<b>31,0</b>	<b>27,1</b>
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 579 950	16 578 512	16 581 216
<b>CASH-FLOW COURANT PAR ACTION (en euros)</b>	<b>2,03</b>	<b>1,83</b>	<b>1,66</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (1) (EN EUROS)</b>	<b>1,95</b>	<b>1,87</b>	<b>1,64</b>

(1) Dans le résultat EPRA par action, le coût des TSDI est réintégré.

À périmètre constant et hors produit exceptionnel, les revenus locatifs bruts augmentent de 3,5 %, tirés à la hausse par l'effet des indexations (+ 5,2 %). L'exercice bénéficie de l'effet des acquisitions (+ 2,7 millions d'euros) compensant les pertes de loyers sur les cessions (- 1,7 million d'euros). Au global, les loyers baissent de 1,7 %, l'exercice 2022 ayant bénéficié d'un produit exceptionnel sur Bagneux (indemnité de + 5,2 millions d'euros), et ressortent à 83,1 millions d'euros. Les revenus locatifs nets des charges s'apprécient de 2,0 % profitant de la poursuite de la rationalisation des charges immobilières.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 52,8 millions d'euros (vs. 53,6 millions d'euros), enregistrant l'augmentation des frais de fonctionnement (+ 2,1 millions d'euros), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe, et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs.

Les frais financiers reculent à 9,6 millions d'euros (vs. 13,9 millions d'euros), et font ressortir un taux moyen à 1,2 % (vs. 1,7 %). Cette forte diminution est liée essentiellement à l'effet plus que favorable de la couverture face à la montée des taux. Une partie de cette couverture, des Caps qui étaient devenues obsolètes avec les taux proches

de 0, se révèle être un des principaux contributeurs à l'évolution du résultat avec un produit exceptionnel de 4,0 millions d'euros. L'essentiel de ces caps avait pour maturité fin 2023. En parallèle, les swaps permettant de maintenir un taux relativement faible produiront leurs fruits jusqu'à fin 2024.

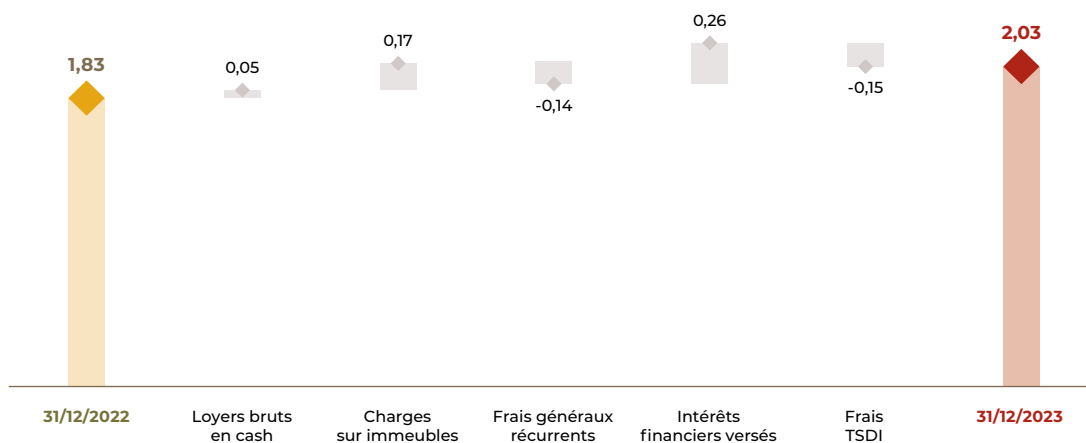
Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 45,8 millions d'euros, soit 1,95 euro par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action), ou 1,71 euro en retraçant le produit exceptionnel des couvertures de taux.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à - 47,2 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros en 2022.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 33,7 millions d'euros soit 2,03 euros par action (dont 0,24 euro lié au produit exceptionnel de taux), contre 1,83 euro fin 2022.

### 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)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>33,7</b>	<b>30,3</b>	<b>27,5</b>
Cash-Flow Courant lié à l'activité	56,7	55,2	53,6
Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(23,0)	(24,9)	(26,1)
<b>Autres flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>(14,1)</b>	<b>22,3</b>	<b>21,8</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>(69,8)</b>	<b>(27,4)</b>	<b>33,8</b>
<b>Autres flux de trésorerie liés aux financements</b>	<b>59,9</b>	<b>(153,8)</b>	<b>(91,8)</b>
Trésorerie d'ouverture	49,9	178,6	187,2
Trésorerie de clôture	59,5	49,9	178,5
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>9,6</b>	<b>(128,7)</b>	<b>(8,7)</b>



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 - 69,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre - 27,4 millions d'euros au 31 décembre 2022. Sur l'exercice 2023, ils se décomposent principalement des acquisitions pour 94,3 millions d'euros, des coûts de construction pour 31,5 millions d'euros, des coûts de rénovation pour 15,6 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 54,5 millions d'euros ;

- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à 59,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre - 153,8 millions d'euros au 31 décembre 2022. Sur l'exercice 2023, ils sont principalement le reflet du versement d'une distribution totale de 12,4 millions d'euros et du remboursement d'emprunts pour 10,7 millions d'euros compensés par le tirage de lignes RCF pour 80,5 millions d'euros.

### 2.3.3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. 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 Net Récurrent EPRA ou Résultat net courant.

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

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Revenus locatifs bruts	83,1	84,5	(1,4)
Charges immobilières	(12,2)	(15,0)	2,8
Frais de fonctionnement	(16,5)	(14,4)	(2,1)
Coût de l'endettement financier net	(9,6)	(13,9)	4,3
Divers (courant)	1,0	0,8	0,2
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))</b>	<b>45,8</b>	<b>42,0</b>	<b>3,8</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(73,8)	(72,1)	(1,6)
Résultat de cession	6,2	(1,9)	8,1
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(25,4)	36,1	(61,5)
<b>Résultat net non courant</b>	<b>(93,0)</b>	<b>(37,9)</b>	<b>(55,0)</b>
<b>RÉSULTAT NET IFRS</b>	<b>(47,2)</b>	<b>4,0</b>	<b>(51,2)</b>

## 2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

### 2.4.1. CESSIONS

Malgré un marché de l'investissement en immobilier quasiment à l'arrêt, le Groupe a pu réaliser la cession de quatre actifs en 2023 pour un montant de 54,2 millions d'euros, à des prix en ligne avec les

dernières valeurs d'expertise. La rotation du portefeuille représente un des piliers de l'exécution de la feuille de route et le ralentissement constaté depuis quelques mois tend à allonger sa mise en œuvre.

### 2.4.2. INVESTISSEMENTS

En 2023, le Groupe a finalisé trois acquisitions. La première, un immeuble de bureaux restructuré de 2 750 m<sup>2</sup> situé dans Paris, à Bastille, est louée en totalité à TeamTO, producteur et studio d'animation indépendant français, pour la télévision et le cinéma, pour une durée de neuf ans fermes. La seconde, un immeuble de bureaux restructuré de 1 325 m<sup>2</sup>, se situe dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il est totalement loué à Morning Coworking, acteur majeur du coworking disposant déjà d'une quarantaine d'implantations à Paris et Neuilly-sur-Seine, pour une durée de 12 ans fermes. Enfin, une VEFA de 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy-les-Moulineaux (livraison mi-2025) est pré-louée pour dix ans dont neuf ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement des fondations a été réalisé avec une livraison programmée pour le troisième trimestre 2025.

Par ailleurs, les fondations de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements/commerces de 4 000 m<sup>2</sup>, sont également en cours d'achèvement et la livraison est prévue pour le troisième trimestre 2025.

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.

Les travaux pour le développement d'EvasYon à Lyon (ex-Lyon Dauphiné), projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m<sup>2</sup> et un immeuble de coliving de 5 500 m<sup>2</sup>, ont démarré l'été dernier. L'achèvement du gros œuvre est en cours avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2024. L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade, immeuble de bureaux d'une surface de 3 800 m<sup>2</sup>, a démarré l'été

dernier. Le gros œuvre est en cours et la livraison est prévue au premier trimestre 2025.

À Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le Groupe a obtenu le permis définitif pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m<sup>2</sup>. Le chantier a débuté en septembre 2023 et la démolition de la superstructure existante est en cours avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2025.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a lancé les travaux pour le développement du Nanturra, hôtel d'activités à étages de 5 400 m<sup>2</sup> sous la marque propriétaire LILK. Ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des centres urbains tout en intégrant d'importants enjeux RSE. Un second projet de même nature sur une superficie de 7 580 m<sup>2</sup> a été lancé à Bobigny sur l'actif Syrah. Les livraisons sont prévues respectivement cet été et au premier trimestre 2025.

Le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, se prête à une réflexion profonde sur une opération de redéveloppement d'envergure, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

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 10,5 millions d'euros de loyers potentiels.

### 2.4.3. LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine s'élève à 1 717 millions d'euros, pour 79 % de bureaux (1 357 millions d'euros), 10 % de locaux d'activité/logistique (176 millions d'euros), 9 % à usage mixte (156 millions d'euros) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand

Paris (1 289 millions d'euros). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 79 % de celui-ci font l'objet d'une certification ou sont certifiables attestant de sa performance environnementale.

## 2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 31 décembre 2023, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 96 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

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

- CBRE Valuation ;
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé. Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, la Société procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif, un expert ne puisse réaliser

plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de sept ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 11,2 % 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 1 717,4 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

### VALEUR D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

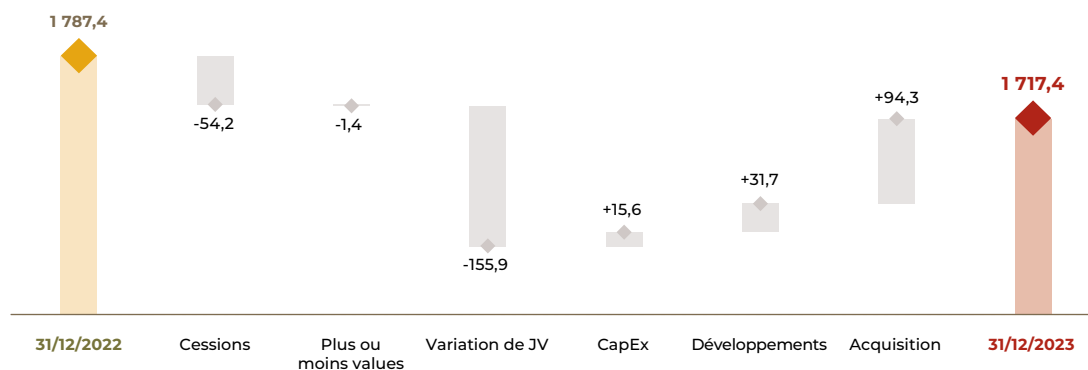
<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux	1 357,0	1 430,4	1 462,3
Activité/Logistique	176,0	182,8	174,5
Mixte	155,5	147,5	123,1
Résidentiel	11,8	9,0	7,3
Commerce	3,1	3,1	29,9
Terrain	14,0	14,7	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 797,1</b>

### VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Grand Paris	1 289,2	1 345,8	1 371,4
Région	428,3	441,6	425,6
<b>TOTAL</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 797,1</b>

## Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)



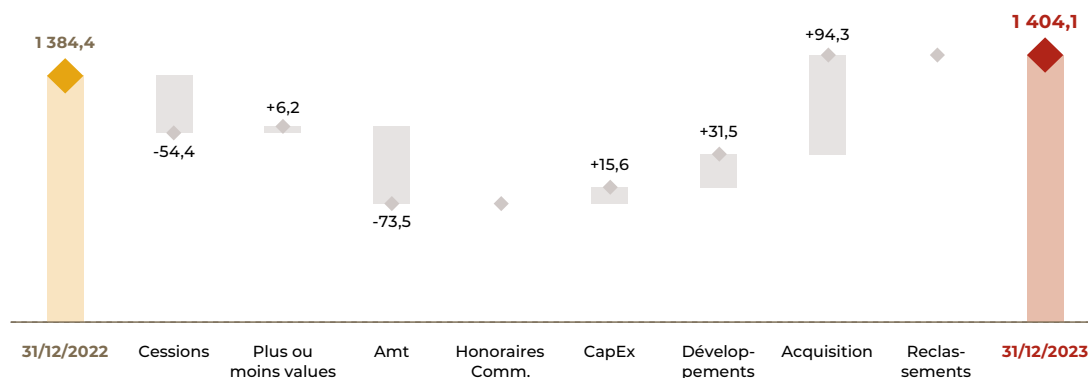
Au 31 décembre 2023, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 124,8 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 825 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 6,8 % (constructions incluses).

Début 2023, la Société a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de 2 724 m<sup>2</sup> et 1 324 m<sup>2</sup> à Paris.

En mars 2023, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement (VEFA) à Issy-les-Moulineaux pour une surface de 4 527 m<sup>2</sup>.

## Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



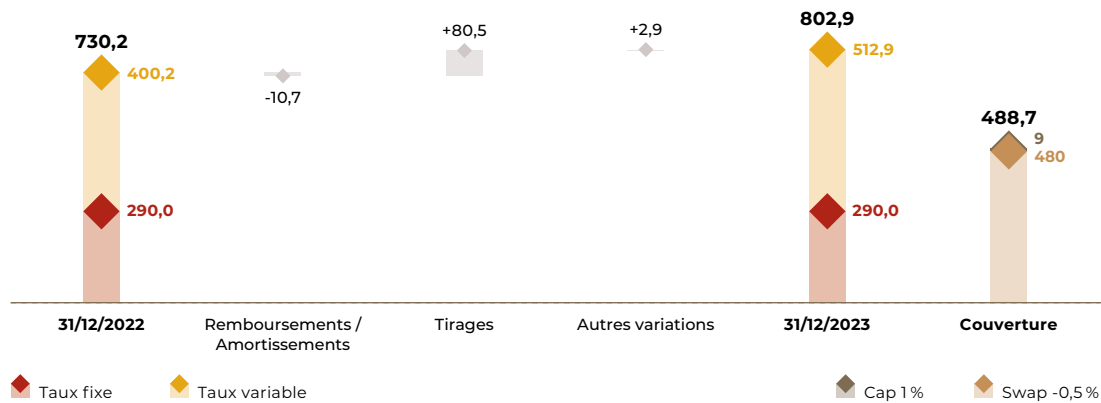
## 2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

### 2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas mis en place de nouveau financement. Elle a procédé au remboursement d'emprunts pour un montant de 10,7 millions d'euros dont 5,8 millions d'euros par anticipation.

#### Évolution de la dette financière

(En millions d'euros)

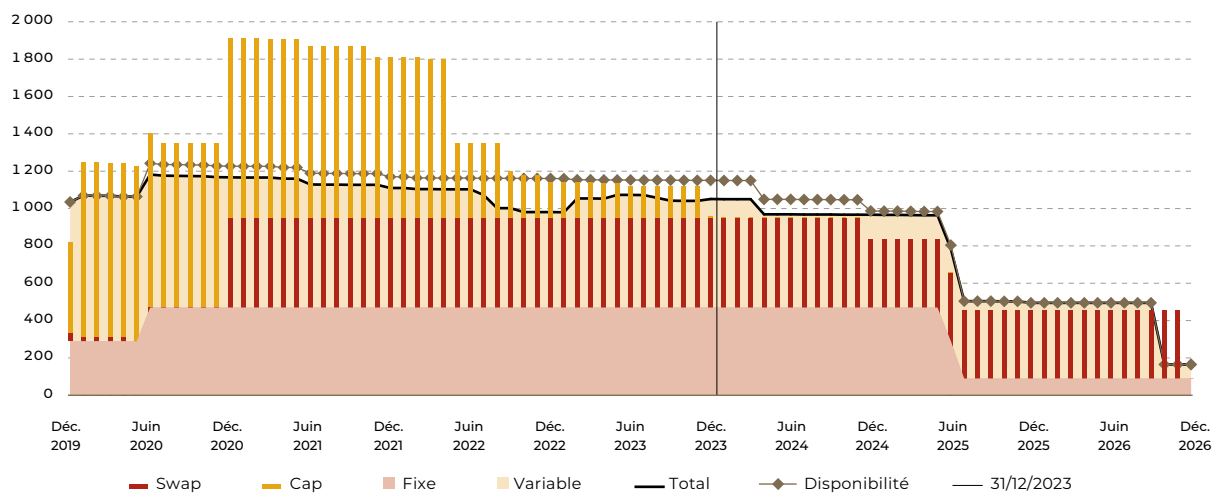


En décembre 2020, le Groupe a souscrit à trois swaps pour un nominal de 480 millions d'euros à un taux fixe de - 0,503 % contre Euribor 3M, sur quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2024), rendant certaines options inutiles.

Par ailleurs, le Groupe a souscrit en 2023 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.

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

(En millions d'euros)





## 2.5.2. ENDETTEMENT ET RATIO LTV

La dette financière brute s'élève à 802,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 730,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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 743,4 millions d'euros à fin 2023 contre 680,3 millions d'euros à fin 2022 :

### STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

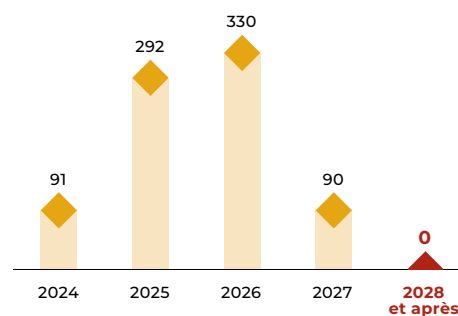
(En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Dette bancaire brute	802,9	730,2	857,9
Trésorerie	(59,5)	(49,9)	(178,5)
<b>DETTE BANCAIRE NETTE</b>	<b>743,4</b>	<b>680,3</b>	<b>679,3</b>

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 789 millions d'euros en 2023 contre 809 millions d'euros en 2022. Le taux d'intérêt moyen est de 1,22 % contre 1,72 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2023 représente 43,3 % du patrimoine dont la valeur est de 1 717,4 millions d'euros, contre 38,1 % au 31 décembre 2022.

### Échéancier de la dette financière

(En millions d'euros)



La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 2,2 ans au 31 décembre 2023 contre 3,3 ans au 31 décembre 2022. Elle s'établit à 3,6 ans en prenant en compte la dette non tirée.

Les ratios d'endettement sont résumés dans le tableau ci-après :

### RATIOS D'ENDETTEMENT

(En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeur du Patrimoine (HD)	1 717,4	1 787,4	1 797,1
Dette financière nette	743,4	680,3	679,3
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)</b>	<b>43,3 %</b>	<b>38,1 %</b>	<b>37,8 %</b>

### RATIOS DE FINANCEMENT

(En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Coût moyen de la dette	1,22 %	1,72 %	1,74 %
Emprunt à taux fixe ou capé	98 %	132 %	190 %
Maturité de la dette (en années)	2,2	3,3	4,1

## Ratios de covenants bancaires

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

## FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

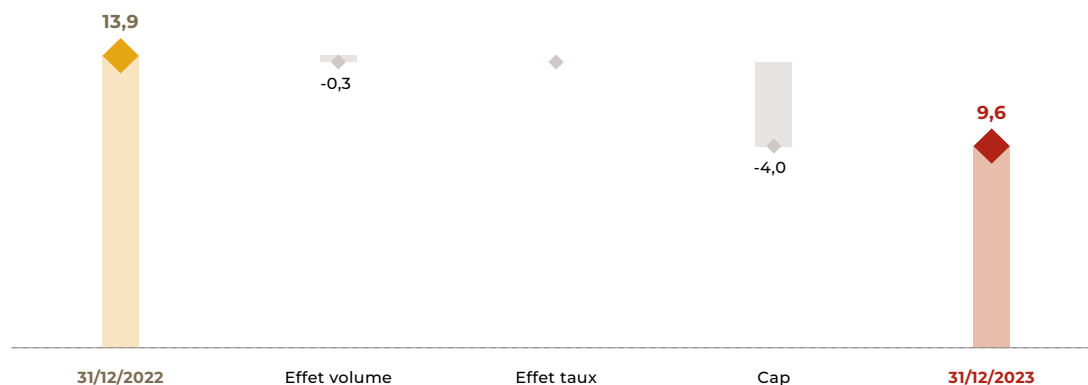
(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55 %	2x	N/A	N/A	N/A	43,3 %	7,4x	N/A	N/A	N/A	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	N/A	N/A	N/A	43,3 %	7,4x	N/A	N/A	N/A	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	N/A	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	N/A	0,9 %	1 620,9	E3M + 110 bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2017	80,0	50 %	2x	N/A	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	N/A	0,9 %	1 620,9	E3M + 100 bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	80,0	50 %	2x	N/A	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	N/A	0,9 %	1 620,9	E3M + 100 bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50 %	2x	N/A	< 20 %	1 000 M€	> 43,3 %	5,7x	N/A	0,9 %	1 620,9	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
Financements sécurisés	16,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	E3M + 130-225bps	N/A	Sécurisé
Intérêts courus + autres	6,8	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
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>	<b>802,9</b>													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2023 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

Le Groupe a la capacité de faire face à ses engagements financiers et ses décaissements dans le cadre de son activité pour les prochains 12 mois.

## Charges financières nettes IFRS

(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.

## 2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

### 2.6.1. RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA OU RÉSULTAT NET COURANT

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. Il ressort à 45,8 millions d'euros à fin 2023 contre 42,0 millions d'euros à fin 2022. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat net communiqué par le Groupe et le résultat net courant défini par l'EPRA :

#### RÉSULTAT EPRA – MÉTHODE INDIRECTE

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net IFRS (part du Groupe)</b>	<b>(47,2)</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>
Retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements/ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	73,8	72,1	67,1
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	(6,2)	1,9	(28,2)
(iii) Plus ou moins-values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	-	-	-
(iv) Impôt sur plus ou moins-values de cessions	-	-	-
(v) Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	-
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	25,4	(36,1)	(5,8)
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	-	-	-
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint-ventures (non consolidés)	-	-	1,8
(x) Intérêts minoritaires	-	-	-
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>45,8</b>	<b>42,0</b>	<b>37,7</b>
Nombre d'actions moyen circulation	16 579 950	16 578 512	16 581 216
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION</b>	<b>1,95</b>	<b>1,87</b>	<b>1,64</b>

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

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	83,1	84,5	84,7
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>70,9</b>	<b>69,5</b>	<b>68,9</b>
Frais de fonctionnement	(16,5)	(14,4)	(13,1)
<b>Excédent brut d'exploitation courant</b>	<b>54,4</b>	<b>55,1</b>	<b>55,7</b>
<b>Résultat d'exploitation courant</b>	<b>52,8</b>	<b>53,6</b>	<b>51,4</b>
Autres produits et charges d'exploitation	2,0	2,4	2,6
Coût de l'endettement financier net	(9,6)	(13,9)	(15,5)
Divers (courant)	0,6	0,0	(0,1)
Impôts (courant)	(0,0)	(0,2)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	(0,0)	(0,2)
Résultat net courant	45,8	42,0	37,7
<b>RÉSULTAT EPRA (RÉSULTAT NET COURANT – PART DU GROUPE)</b>	<b>45,8</b>	<b>42,0</b>	<b>37,7</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(73,8)	(72,1)	(67,1)
Résultat de cession	6,2	(1,9)	28,2
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(25,4)	36,1	5,8
Impôts (non courant)	-	-	-
Divers (non courant)	-	-	(1,8)
Résultat net non-courant	(93,0)	(37,9)	(34,9)
<b>Résultat net non courant (Part du Groupe)</b>	<b>(93,0)</b>	<b>(37,9)</b>	<b>(34,9)</b>
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>(47,2)</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>
Résultat par action <i>(en euros)</i> <sup>(1)</sup>	(3,66)	(0,42)	(0,47)
Résultat dilué par action <i>(en euros)</i> <sup>(1)</sup>	(3,65)	(0,42)	(0,47)
Résultat EPRA par action <i>(en euros)</i> <sup>(1)</sup>	1,95	1,87	1,64

(1) Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI

**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.

L'ANR EPRA NDV s'établit à 41,9 euros par action au 31 décembre 2023, contre 51,9 euros au 31 décembre 2022.

### 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

L'ANR EPRA NTA s'établit à 40,8 euros par action au 31 décembre 2023, contre 49,1 euros au 31 décembre 2022.

### 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

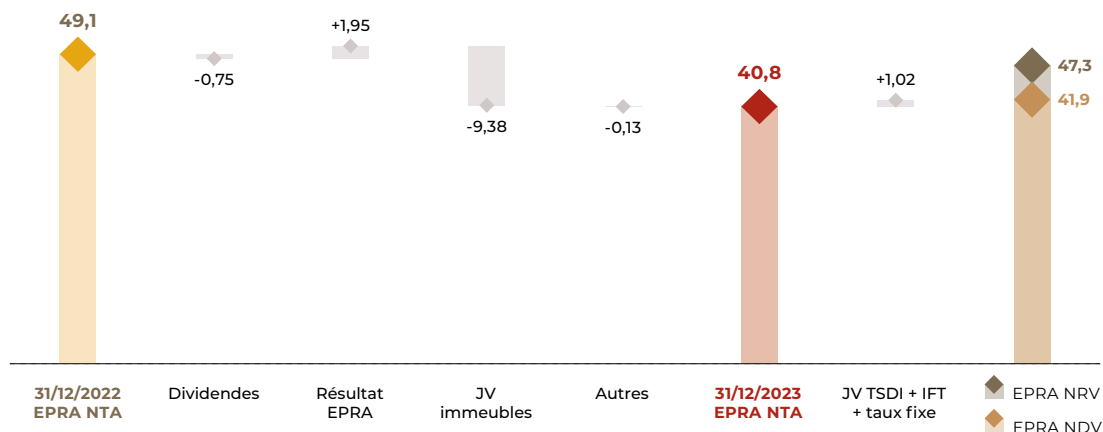
(En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	650,2	722,5	753,6
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,8)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	297,8	390,8	354,4
Ajustement Valorisation TSDI	2,6	4,3	28,2
<b>EPRA NNNAV <sup>(1)</sup></b>	<b>695,8</b>	<b>862,7</b>	<b>881,4</b>
Retraitement goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
<b>EPRA NDV</b>	<b>695,8</b>	<b>862,7</b>	<b>881,4</b>
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,4)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(13,7)	(39,9)	(6,0)
Retraitement Immobilisation incorporelle	(0,3)	(0,5)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(2,6)	(4,3)	(28,2)
<b>EPRA NTA</b>	<b>678,9</b>	<b>817,6</b>	<b>846,3</b>
Retraitement des impôts différés des actifs non stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,3	0,5	0,5
<b>EPRA NAV <sup>(1)</sup></b>	<b>679,1</b>	<b>818,2</b>	<b>846,8</b>
Ajustement JV des immobilisations incorporelle	-	-	-
Droits de transfert	107,1	115,1	118,7
<b>EPRA NRV</b>	<b>786,2</b>	<b>933,3</b>	<b>965,5</b>

#### Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(En euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions dilués en fin de période	16 621 460	16 636 800	16 620 401
EPRA NNNAV <sup>(1)</sup>	41,9	51,9	53,0
EPRA NDV	41,9	51,9	53,0
<b>EPRA NTA</b>	<b>40,8</b>	<b>49,1</b>	<b>50,9</b>
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	40,9	49,2	50,9
EPRA NRV	47,3	56,1	58,1

(1) Ancien format.



**Évolution de l'ANR EPRA NTA**
*(En euros par action)*

**2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA**
**TAUX DE RENDEMENT EPRA**
*(En millions d'euros)*

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement – détenus en pleine propriété	1 717,4	1 787,4	1 797,1
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	(132,2)	(60,2)	(14,5)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 585,3	1 727,2	1 782,6
Droits de mutation	104,6	113,9	118,4
<b>Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)</b>	<b>1 689,9</b>	<b>1 841,2</b>	<b>1 901,0</b>
Loyers bruts annualisés	81,2	78,8	78,1
Charges sur immeubles annualisés	(12,2)	(12,3)	(12,5)
<b>Loyers nets annualisés (A)</b>	<b>69,0</b>	<b>66,4</b>	<b>65,6</b>
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	9,0	10,3	9,7
<b>Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)</b>	<b>78,0</b>	<b>76,8</b>	<b>75,3</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>	<b>4,1 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,5 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/B)</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,0 %</b>

## 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

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	24,4	24,4	28,4
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	110,6	111,4	116,1
<b>TAUX DE VACANCE EPRA (A/B)</b>	<b>22,0 %</b>	<b>21,9 %</b>	<b>24,4 %</b>

### TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux	22,0 %	21,7 %	22,7 %
Activité/Logistique	11,0 %	12,7 %	20,7 %
Mixte	35,4 %	36,2 %	40,6 %
Résidentiel	0,7 %	0,6 %	0,3 %
Commerce	45,6 %	43,1 %	38,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>22,0 %</b>	<b>21,9 %</b>	<b>24,4 %</b>

### TAUX DE VACANCE EPRA PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Grand Paris	25,3 %	24,9 %	25,5 %
Région	11,6 %	12,0 %	21,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>22,0 %</b>	<b>21,9 %</b>	<b>24,4 %</b>

## 2.6.5. RATIO DE COÛTS EPRA

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

### RATIO DE COÛTS EPRA

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur immeubles	(43,7)	(46,9)	(49,0)
Frais de fonctionnement	(16,5)	(14,4)	(13,1)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(1,6)	(1,5)	(4,4)
Charges refacturées	31,5	31,8	33,2
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,4	0,4	0,3
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
<b>Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(29,9)</b>	<b>(30,6)</b>	<b>(32,9)</b>
Coût de la vacance	8,4	9,4	11,1
<b>Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(21,8)</b>
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	83,1	84,5	84,7
Charges du foncier	(0,4)	(0,4)	(0,3)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	82,8	84,2	84,3
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
<b>Revenus locatifs bruts EPRA (C)</b>	<b>82,8</b>	<b>84,2</b>	<b>84,3</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)</b>	<b>36,2 %</b>	<b>36,3 %</b>	<b>39,0 %</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)</b>	<b>26,1 %</b>	<b>25,1 %</b>	<b>25,9 %</b>

## 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					
	Groupe	Coentreprises	SME	Minoritaire <sup>(3)</sup>	Combiné	LTV
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	710,8	-	-	-	710,8	710,8
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	92,1	-	-	-	92,1	92,1
TSDI	254,9	-	-	-	254,9	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	26,8	-	-	-	26,8	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(59,5)	-	-	-	(59,5)	(59,5)
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>1 025,0</b>	-	-	-	<b>1 025,0</b>	<b>743,4</b>
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	1 654,4	-	-	-	1 654,4	1 654,4
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	47,5	-	-	-	47,5	47,5
Coûts initiaux de mise en place des baux <sup>(2)</sup>	15,5	-	-	-	15,5	15,5
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur totale des biens (B)</b>	<b>1 717,4</b>	-	-	-	<b>1 717,4</b>	<b>1 717,4</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>59,7 %</b>	-	-	-	<b>59,7 %</b>	<b>43,3 %</b>

(1) Inclus les emprunts obligataires.

(2) Inclus 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**

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	710,8	719,1	843,6
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	5,4
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	92,1	11,0	8,9
TSDI	254,9	254,8	254,8
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	26,8	24,1	9,5
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(59,5)	(49,9)	(178,5)
<b>Dette nette (A)</b>	<b>1 025,0</b>	<b>959,2</b>	<b>943,6</b>
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	1 654,4	1 726,2	1 759,6
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	47,5	49,0	28,4
Coûts initiaux de mise en place des baux <sup>(2)</sup>	15,5	12,2	9,0
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
<b>Valeur totale des biens (B)</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 797,1</b>
<b>LTV EPRA GROUPE (A/B)</b>	<b>59,7 %</b>	<b>53,7 %</b>	<b>52,5 %</b>
LTV EPRA	59,7 %	53,7 %	52,5 %
LTV	43,3 %	38,1 %	37,8 %

(1) Inclut les emprunts obligataires.

(2) Inclut les immeubles en cours de développement.

**BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT POUR LE CALCUL DU LTV EPRA**

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Provision long terme	1,7	1,7	2,1
Autres passifs financiers	0,2	0,3	0,4
Dettes fiscales et sociales	13,4	15,8	11,8
Dépôts et cautionnements reçus	16,3	16,9	15,3
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,5	0,7	0,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	73,6	61,2	58,7
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>105,8</b>	<b>96,7</b>	<b>89,0</b>
Clients et comptes rattachés	54,5	43,9	40,4
Dépôts et cautionnements versés	0,8	1,4	1,4
Autres créances et comptes de régularisation	23,8	27,4	37,7
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>79,1</b>	<b>72,7</b>	<b>79,5</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION NETTES</b>	<b>26,8</b>	<b>24,1</b>	<b>9,5</b>
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

### INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(En millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	94,3	-	94,3	23,7	-	23,7
Développements	31,7	-	31,7	9,8	-	9,8
Travaux sur patrimoine existant	15,6	-	15,6	21,2	-	21,2
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	15,6	-	15,6	20,7	-	20,7
Mesures d'accompagnement	-	-	-	0,5	-	0,5
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>141,6</b>	<b>-</b>	<b>141,6</b>	<b>54,8</b>	<b>-</b>	<b>54,8</b>
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS DÉCAISSÉS</b>	<b>141,6</b>	<b>-</b>	<b>141,6</b>	<b>54,8</b>	<b>-</b>	<b>54,8</b>

## 2.6.8. RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

### RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En millions d'euros)	Référence	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Résultat EPRA	2.6.1	45,8	42,0	37,7
EPRA NNNNAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	695,8	862,7	881,4
EPRA NDV	2.6.2	695,8	862,7	881,4
EPRA NTA	2.6.2	678,9	817,6	846,3
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	679,1	818,2	846,8
EPRA NRV	2.6.2	786,2	933,3	965,5
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	4,1 %	3,6 %	3,5 %
Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA	2.6.3	4,6 %	4,2 %	4,0 %
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	22,0 %	21,9 %	24,4 %
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	36,2 %	36,3 %	39,0 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	26,1 %	25,1 %	25,9 %
LTV EPRA	2.6.6	59,7 %	53,7 %	52,5 %
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	141,6	54,8	34,3

(1) Ancien format.

<i>En euros par action</i>		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Résultat EPRA	2.6.1	2,0	1,9	1,6
EPRA NNAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	41,9	51,9	53,0
EPRA NDV	2.6.2	41,9	51,9	53,0
EPRA NTA	2.6.2	40,8	49,1	50,9
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	40,9	49,2	50,9
EPRA NRV	2.6.2	47,3	56,1	58,1
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)		16 608 518	16 607 922	16 602 564
Nombre d'actions dilué en fin de période		16 621 460	16 636 800	16 620 401

(1) Ancien format.

## 2.6.9. ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS

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

<i>(En millions d'euros)</i>	2022	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2023
Bureaux	67,9	(1,3)	(7,0)	3,2	-	-	2,7	65,5
Activité/Logistique	11,0	(0,4)	(0,3)	0,6	-	-	-	10,8
Mixte	4,6	-	0,8	0,3	-	-	-	5,7
Résidentiel	0,6	-	0,1	0,0	-	-	-	0,7
Commerce	0,5	0,1	(0,2)	0,0	-	-	-	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>84,5</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>4,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,7</b>	<b>83,1</b>

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

<i>(En millions d'euros)</i>	2022	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2023
Grand Paris	64,2	(1,5)	(8,1)	2,9	-	-	2,7	60,3
Région	20,3	(0,2)	1,6	1,2	-	-	-	22,9
<b>TOTAL</b>	<b>84,5</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>4,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,7</b>	<b>83,1</b>

## 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

En date du 12 février 2024, la Société a cédé un actif de 1 882 m<sup>2</sup> à Kremlin-Bicêtre.

### 2.8.2. PERSPECTIVES

Dans un environnement toujours très volatil, la Société de la Tour Eiffel poursuit la mise en œuvre de sa feuille de route en ajustant son déploiement au contexte de marché chahuté. Elle continue de viser une transformation durable d'un patrimoine qu'elle souhaite plus en ligne avec les évolutions du marché immobilier français tant en termes d'usage qu'en termes de qualité environnementale et sociétale. Cette mutation s'appuie sur un travail rigoureux de rotations d'actifs et la reconstitution d'un pipeline de projets de

développement ambitieux et innovant. La Société et ses principaux actionnaires resteront également très attentifs à la capacité du Groupe à saisir les opportunités de marché.

À travers ces initiatives, la Société a pour ambition de reconstituer ses cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et de retrouver une plus grande capacité distributive et une croissance pérenne.







# 3

## FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

<b>3.1. Facteurs de risques</b>	<b>46</b>	<b>3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques</b>	<b>55</b>
<b>3.2. Gestion des risques</b>	<b>47</b>	<b>3.3.1.</b> Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques	55
<b>3.2.1.</b> Risques liés à l'activité immobilière	47	<b>3.3.2.</b> Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière	56
<b>3.2.2.</b> Risques liés à la politique de financement	50	<b>3.4. Assurances et couvertures des risques</b>	<b>57</b>
<b>3.2.3.</b> Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance	51		
<b>3.2.4.</b> Risques juridiques	53		
<b>3.2.5.</b> Risques technologiques	55		



### 3.1. FACTEURS DE RISQUES

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

Les risques du Groupe sont organisés en cinq catégories :

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

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

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

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

#### Les principaux risques du Groupe

##### Risques liés à l'activité immobilière

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

##### Risques liés à la politique de financement

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

##### Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance

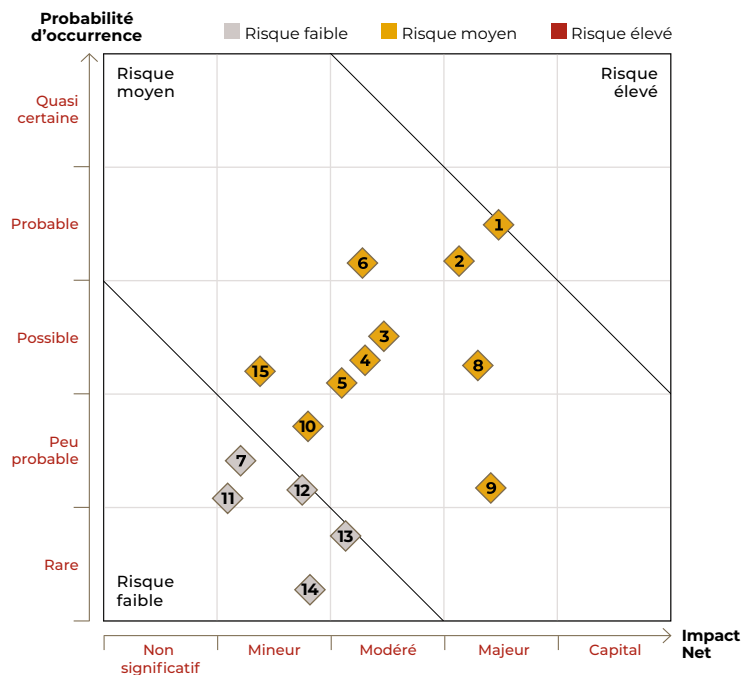
- 8 Risques liés aux changements climatiques
- 9 Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- 10 Risques liés à la santé et à la sécurité
- 11 Risques liés au capital humain

##### Risques juridiques

- 12 Risques juridiques et fiscaux
- 13 Risques liés au régime SIIC
- 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.

La revue de la cartographie des risques a amené le Groupe à intégrer deux risques et à en supprimer un. Les risques liés au développement immobilier sont présentés de manière spécifique, ils étaient précédemment traités dans les risques d'investissement et de désinvestissement. Enfin, le risque lié au plan de succession et personnes clés laisse place à un risque plus large l'intégrant : les risques liés au capital humain.

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 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. 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 2023 ressort à 5,80 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2023, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 166,5 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 57,7 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 179,7 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 38,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 125,1 millions d'euros (110,9 millions d'euros dont 24,4 millions d'euros d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 124,8 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 du développement immobilier :

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

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

##### 4 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

##### Commentaires

#### 5. Risques d'investissement et de désinvestissement

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

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

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

de problèmes inhérents à ces opérations comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

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

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

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

##### 5 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

##### Commentaires

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

## 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 2023, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 803 millions d'euros en valeur nominale, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 513 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 489 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 31 décembre 2023, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est complètement couverte.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2023, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à 0,1 million d'euros sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de - 0,1 million d'euros.

### 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 2023 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 et 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 et 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

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 100 millions d'euros sur des RCF.

#### Commentaires

La maturité moyenne de la dette bancaire tirée se situe à 2,2 ans (3,3 ans au 31 décembre 2022) et 3,6 ans au total.

Le ratio *Loan to Value* (« LTV ») au 31 décembre 2023 est de 43,3 % (38,1 % au 31 décembre 2022).



### 3.2.3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Les réglementations applicables au Groupe sont listées dans la partie « I. 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.

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 et ANR.

#### 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 2023.

#### 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.

#### 9 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

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

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

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

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

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

#### 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.

### 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.

## 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.

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.

### Commentaires

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 « III.1. Collaborateurs » pour plus de détail.

**3.2.4. RISQUES JURIDIQUES****12. Risques juridiques et fiscaux**

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, 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 le plus souvent 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.

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

Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale

### 13. Risques liés au régime SIIC

La Société a opté pour l'application du régime SIIC et à ce titre, est exonérée de l'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

Le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60 % ou plus du capital de la Société.

#### 13 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.

### 14. Structure actionnariale

Le groupe mutualiste SMA détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société.

Cet actionnaire majoritaire intervient également dans son financement. Il a souscrit pour 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 SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

En conséquence, le Groupe SMA dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure

#### 14 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Le groupe SMA détenait 52,3 % du capital de la Société au 31 décembre 2023.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- en cas de perte du statut SIIC, imposition *a posteriori* des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25 % sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- en cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60 % du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (25 % pour l'exercice 2023) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle *exit tax* lors du retour au régime d'exonération fiscale.

Impacts potentiels : Résultat, liquidité

#### Commentaires

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 le Groupe si le Groupe SMA venait à détenir moins de 50 % et 1 action du capital et/ou des droits de vote de la Société :

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

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

#### Commentaires

### 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

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.

#### Commentaires

## 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 2023 est de 1 008 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

• Assurances « Multirisques Immeubles » :	609 K€
• Autres assurances dont « Responsabilité Civile » et « Corporate » :	399 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.

1

2

3

4

5

6

7

8

9







## 4

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>4.1. Conseil d'Administration</b>	<b>60</b>	<b>4.4. Rémunération des mandataires sociaux</b>	<b>90</b>
4.1.1. Composition du Conseil d'Administration	60	4.4.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux	90
4.1.2. Censeurs	62	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	92
4.1.3. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration	62	<b>4.5. Code de gouvernement d'entreprise</b>	<b>103</b>
4.1.4. Administrateurs indépendants	63	<b>4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité</b>	<b>105</b>
4.1.5. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2023	64	<b>4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</b>	<b>107</b>
4.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil	85	<b>4.8. Participation aux assemblées générales</b>	<b>107</b>
4.1.7. Comités	86	<b>4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise</b>	<b>108</b>
4.1.8. Déontologie	88	4.9.1. Autres informations concernant les membres des organes de direction et d'administration	108
4.1.9. Adoption du Code de déontologie des SIIC – Charte éthique interne	88	4.9.2. Opérations avec les apparentés	109
<b>4.2. Direction Générale</b>	<b>89</b>		
<b>4.3. Conventions courantes et conventions réglementées</b>	<b>89</b>		
4.3.1. Conventions courantes	89		
4.3.2. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société	89		
4.3.3. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée	90		

## 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 2023, les changements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil :

Administrateur/ Censeur	Mouvement	Décisions
Marie Wiedmer-Brouder	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Imperio Assurances et Capitalisation	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Christine Sonnier	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Philippe Desurmont	Renouvellement Censeur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Suravenir	Changement de représentant permanent	Nomination de Alexa Sempiana en remplacement de Thomas Guyot à compter du 20 décembre 2023

Au cours de l'exercice 2023, 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
<b>Bernasconi Patrick</b> Président du Conseil d'Administration et administrateur *		2018	2023		+			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / social et gouvernance	CA : 100 % CNR : 100 %
<b>Ridoret Didier</b> Administrateur *		2018	2023			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / social et gouvernance	CA : 83 % Comité des investissements : 100 %
<b>AG Real Estate, représentée par Serge Fautré</b> Administrateur	✓	2015	2023			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international	CA : 67 % Comité des investissements : 100 %
<b>Chanut Jacques</b> Administrateur *		2020	2023	●			●	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management / environnement et climat / social et gouvernance	CA : 33 % Comité d'audit : 67 % Comité ESG : 50 %
<b>De Cazenove Bibiane</b> Administratrice	✓	2016	2024		+			Finance, comptabilité et économie / risk management	CA : 100 % Comité d'audit : 100 %
<b>Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Marie George Dubost</b> Administrateur		2020	2025				●	Risk management / environnement et climat / social	CA : 83 % Comité ESG : 100 %
<b>La Mutuelle Générale, représentée par Patrick Sagon</b> Administrateur	✓	2019	2024		●			Finance, comptabilité et économie / risk management / social et gouvernance	CA : 67 % CNR : 100 %
<b>MH Puccini, représentée par Jean-Yves Mary</b> Administrateur	✓	2015	2023			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management	CA : 67 % Comité des investissements : 100 %
<b>SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin</b> Administrateur *		2018	2024				●	Environnement et climat / social et gouvernance	CA : 67 % Comité ESG : 50 %
<b>SMABTP, représentée par Pierre Esparbes</b> Administrateur *		2014	2024		●			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management / international / gouvernance	CA : 83 % CNR : 100 %
<b>SMAVie BTP, représentée par Agnès Auberty</b> Administrateur *		2014	2023	●				Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management / environnement et climat / gouvernance	CA : 100 % Comité d'audit : 100 %
<b>Sonnier Christine</b> Administratrice	✓	2020	2025			●	+	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international / environnement et climat / social	CA : 100 % Comité des investissements : 100 % Comité ESG : 100 %
<b>Suravenir, représentée par Thomas Guyot</b> Administrateur **	✓	2015	2023					Finance, comptabilité et économie / risk management / gouvernance	CA : 33 %
<b>Suavenir, représentée par Alexa Sempiana ***</b> Administrateur	✓	2015	2023					Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management / gouvernance	N/A
<b>Wiedmer Brouder Marie</b> Administratrice	✓	2014	2025		+			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / risk management / international / gouvernance	CA : 100 % Comité des investissements : 100 %
<b>Desurmont Philippe</b> Censeur *		2020	2025					Secteur des foncières / finance et comptabilité	CA : 100 %
<b>Hecquard Maxence</b> Censeur *		2019	2024					Secteur des foncières / finance et comptabilité	CA : 100 %

\* Membres liés au Groupe SMA.

\*\* Représentant permanent de la société Suravenir jusqu'au 20 décembre 2023.

\*\*\* Représentant permanent de la société Suravenir à partir du 20 décembre 2023.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents dans le secteur des foncières : 70,59 %.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en finance, comptabilité et économie : 88,24 %.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en risk management : 58,82 %.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en international : 23,53 %.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en ESG :

- en environnement et climat : 29,41 % ;

- en social : 41,18 % ; et

- en gouvernance : 58,82 %.

● Membre

⊕ Membre (président)



Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale annuelle la nomination de Bruno Cavagné en remplacement de Didier Ridoret et le renouvellement des mandats des administrateurs suivants :

- Patrick Bernasconi ;
- Jacques Chanut ;
- AG Real Estate ;

- MH Puccini ;
- SMAvie BTP ;
- Suravenir.

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 2023 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 ou à la nomination ont été revues par le Comité de Nomination et des rémunérations et par le Conseil d'Administration qui se

sont systématiquement attachés à conserver un équilibre dans la composition du Conseil d'Administration en termes de diversité. Ces nominations et 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 porter le taux d'administrateurs indépendants à plus de 50 % (au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext).

Par ailleurs, au 31 décembre 2023, au sein du Comex qui regroupe les membres du Comité de direction, la proportion hommes/femmes est assurée à 60 % de femmes et 40 % 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 7 mars 2024.

La qualification d'administrateur indépendant est appréciée au regard des recommandations du Code Midlenext 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
Ridoret Didier						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 Midlenext 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 2023

### A. Direction générale



#### CHRISTEL ZORDAN

Directrice Générale

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

**Adresse :** 32, rue du Calvaire, 92210 Saint-Cloud

**Date de nomination :** Nomination le 2 novembre 2021

**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023)

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Présidente de TEAM Conseil

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Néant

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

- Directrice Générale France de Nuveen Real Estate (mai 2017-octobre 2021)
- Directrice des Investissements, Altarea Cogedim Immobilier d'Entreprise (septembre 2014-mai 2017)

#### 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, le Cercle 30 ou Urban Land Institute.

Christel Zordan a été nommée Directrice Générale de la Société le 2 novembre 2021 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

#### NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

**4 348**

*(dont 3 348 actions acquises mais non cessibles dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 18)*

**BRUNO MEYER**

Directeur Général Délégué (jusqu'au 25 juillet 2023)

**Né le :** 26 août 1959 à Neuilly-sur-Seine (92), nationalité française**Adresse :** 34, rue de Longchamp, 92200 Neuilly-sur-Seine**Date de nomination :** Nomination le 28 septembre 2018 – renouvelé le 2 novembre 2021**Date d'échéance du mandat :** 25 juillet 2023**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Président de TEAM Conseil

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Néant

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

- ▶ Directeur Général Adjoint de la Société de la Tour Eiffel (jusqu'au 28 septembre 2018)

**BIOGRAPHIE :**

Bruno Meyer est devenu Directeur Général Adjoint en octobre 2014 et a été nommé Directeur Général Délégué le 28 septembre 2018.

Il a débuté sa carrière en 1984 à la Direction Financière du Commissariat à l'Énergie Atomique. Il a ensuite rejoint l'Inspection Générale de l'Européenne de Banque puis celle du CIC Paris où il crée le département de l'audit comptable et fiscal.

En 1992 il entre à l'UIS, établissement de crédit coté, spécialisé dans le financement d'immobilier d'entreprise comme Directeur Comptable. Il y occupera successivement plusieurs fonctions dont celle de Directeur Central. Après le rachat de l'UIS en 1998 par le groupe américain General Electric, Bruno Meyer devient Directeur Financier de GE Real Estate France, puis de 2000 à 2004, responsable du contrôle de gestion de GE Real Estate Europe.

Début 2005, comme Directeur Administratif et Financier, il participe à la création et à l'introduction en Bourse de CBoTerritoria, société foncière cotée implantée sur l'île de la Réunion.

De 2008 à 2010 il est Directeur Financier d'Eurosic.

Avant de rejoindre la Société de la Tour Eiffel, Bruno Meyer était depuis 2010 Directeur Général Adjoint de Silic.

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :****16 289**

*(dont 2 061 actions acquises mais non cessibles dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 18)*

## B. Conseil d'Administration



### PATRICK BERNASCONI

Administrateur et Président du Conseil d'Administration

**Né le :** 16 juillet 1955 à Domjean (50), nationalité française

**Adresse :** 16, rue Théodore de Banville, 75017 Paris

**Dates de nomination :** Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 18 décembre 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021

**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023)

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- ▶ Président du Comité des nominations et des rémunérations

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- ▶ DANS LE GROUPE SGAM BTP :
  - 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
  - SOCIÉTÉ DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP : représentant permanent de la FÉDÉRATION NATIONALE DES TRAVAUX PUBLICS (FNTP), Administrateur
  - CCR Ré : Président et Administrateur depuis le 27 juin 2023 et Président du comité stratégique
- ▶ HORS GROUPE SGAM BTP :
  - PBI Finances : Président
  - SCI HPKZ INVESTMENTS : co-gérant

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

- ▶ BERNASCONI TP SAS : Président (2021)
- ▶ SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : Directeur Général (2019)
- ▶ CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL : Président (2021)
- ▶ SCI BERNASCONI FRÈRES : gérant (2021)
- ▶ SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM : Président du Conseil d'Administration / Président du Comité des investissements / Vice-Président du Comité stratégique fin 1<sup>er</sup> octobre 2023
- ▶ SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS : Vice-Président et Administrateur fin 27 octobre 2023
- ▶ SMA SA : Président et membre du Conseil de surveillance fin 5 décembre 2023
- ▶ SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO : Vice-Président et Administrateur fin 26 octobre 2023

- ▶ SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE : Président du Conseil d'Administration et Administrateur fin 4 décembre 2023
- ▶ IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION SA : Président et Administrateur fin 29 novembre 2023
- ▶ 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 fin 1<sup>er</sup> octobre 2023
- ▶ SOCIÉTÉ DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP : Administrateur fin 11 octobre 2023
- ▶ 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 fin 30 novembre 2023
- ▶ CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), Vice-Président et Administrateur fin 5 décembre 2023

#### BIOGRAPHIE :

Monsieur Patrick Bernasconi Administrateur de SMAvie BTP depuis 2005. Il a présidé cette mutuelle de janvier 2014 à septembre 2023.

Il était 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 2023 :

10

**DIDIER RIDORET**

Administrateur

**Né le :** 18 septembre 1951 à La Rochelle (17), nationalité française**Adresse :** 30, avenue Jean Guiton, 17000 La Rochelle**Dates de nomination :** En tant qu'administrateur : Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Membre du Comité d'audit jusqu'au 27 mai 2020
- ▶ Membre du Comité d'investissement depuis le 27 mai 2020

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- ▶ SMAVIE BTP – société d'assurance mutuelle à cotisations fixes régie par le Code des assurances : administrateur
- ▶ Atlantic Location Accession : administrateur
- ▶ BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : Administrateur indépendant, Président du Comité d'audit
- ▶ Châteaux DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur
- ▶ DIFRAHEL SAS, Président
- ▶ RIDORET MENUISERIE SA – Administrateur
- ▶ GROUPEMENT DE PRÉVOYANCE DES BÂTISSEURS DE FRANCE GPBF (GPBF) – Administrateur
- ▶ Fondation EXCELLENCE SMABTP – Président
- ▶ FONDATION – SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL – Président

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

- ▶ SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL : Président du Conseil d'Administration
- ▶ CESE : CONSEIL ÉCONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL, personnalité associée
- ▶ MEDEF : Membre du Comité statutaire
- ▶ ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) – Président de l'association
- ▶ France MENUISIERS SARL, co-gérant
- ▶ MENUISERIES NIORTAISES SARL, co-gérant
- ▶ RIDORET DISTRIBUTION SARL, co-gérant
- ▶ ROCHE PVC SARL, co-gérant
- ▶ PONT DE LA REINE SCI, co-gérant
- ▶ RIDORET MENUISERIE SA, Directeur Général Délégué
- ▶ SAG SAS, Directeur Général

**BIOGRAPHIE :**

Didier Ridoret était le Président de SMABTP depuis septembre 2014, son mandat a pris fin le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Diplômé en maîtrise de gestion de Panthéon-Sorbonne, il a exercé de nombreuses actions syndicales et des mandats notamment à la Banque de France, au Medef, au Conseil national de la sous-traitance du bâtiment et à la Fédération Française du Bâtiment dont il a occupé la présidence de 2008 à 2014.

Le Conseil d'Administration du 17 février 2022 a pris acte de la démission de Monsieur Didier Ridoret de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, ce dernier demeurant néanmoins administrateur de la Société. Son mandat arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :****10**




**JACQUES CHANUT**

Administrateur

**Né le :** 21 novembre 1964 à Jallieu (38), nationalité française

**Adresse :** 5, impasse de Charges, 38300 Bourgoin-Jallieu

**Date de nomination :** Coopté par le Conseil d'Administration du 27 mai 2020 et nomination ratifiée par l'Assemblée Générale du 27 mai 2020. Renouvellement du mandat le 29 avril 2021.

**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023)

**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 : Président et administrateur
- ▶ SELICOMI – SAS (groupe SMABTP) : Président 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
- ▶ CGI BAT – société anonyme (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
- ▶ 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

**BIOGRAPHIE :**

Jacques Chanut est Président de SMABTP depuis le 1<sup>er</sup> 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 2023 :**
**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 ordinaire du 5 décembre 2014 – renouvelé successivement au terme des assemblées générales ordinaires des 25 mai 2016, 28 mai 2019 et 29 avril 2022**Année d'échéance du mandat** : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS****AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Néant

**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
- ▶ BATINNOVA 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
- ▶ CCR Ré (groupe SMABTP) : Administrateur
- ▶ DUPI Group B.V (groupe SMABTP) : Membre du Directoire

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

- ▶ FONCIÈRE 114 (groupe SMABTP) : administrateur – fin le 19 juin 2018
- ▶ SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMABTP) : administrateur – fin le 19 juin 2018
- ▶ Gérant des SC (groupe SMABTP) :
- ▶ Société civile du 53-55 rue Desnouettes – fin 1<sup>er</sup> 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 2023 :****5 277 627**

**AG REAL ESTATE**

## Administrateur

**Siège social :** Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, Belgique

**Représentant permanent :** Monsieur Serge Fautré à compter du 14 avril 2020

**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 – renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018 et du 29 avril 2021

**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023)

**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 :**

- ▶ 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 2023 : 12**

---

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES  
PAR AG FINANCE, APPARTENANT AU MÊME  
GROUPE QU'AG REAL ESTATE,  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 : 890 957**


**SERGE FAUTRÉ**

Représentant permanent de AG Real Estate  
au Conseil d'Administration : à compter du 14 avril 2020

**Né le :** 5 novembre 1960 à Québec (Canada), nationalité belge

**Adresse :** 17 Tulpenlaan B8300 Knokke (Belgique)

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Membre du Comité d'investissement

**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 :**

- ▶ 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 Confinimmo, Sicaif 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 :** 5, rue Pierre Brossolette, 92300 Levallois-Perret**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016 – renouvelé successivement au terme des assemblées générales ordinaires des 28 mai 2019 et 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
- ▶ SCI 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 29 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 2023 :**

16

**LA MUTUELLE GÉNÉRALE**

Administrateur

**Siège social :** 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris**SIREN 775 685 340****Représentant permanent :** Monsieur Patrick SAGON**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale ordinaire 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)
- ▶ Vacancier (SAS) : Administrateur (fin en 2019)
- ▶ Gespré Europe (SA) : Administrateur (fin en 2022)
- ▶ Société Civile Immobilière Clinique du Paris (SCI) : Gérante (fin en 2022)

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

939 924

**PATRICK SAGON**Représentant permanent de LA MUTUELLE GÉNÉRALE  
au Conseil d'Administration**Né le :** 11 août 1953 à Cepoy (45), nationalité française**Adresse :** 35, rue Joseph Kessel, 77330 Ozoir-la-Ferrière**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Membre du Comité de nominations et des rémunérations

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ La Mutuelle Générale (Mutuelle) : Administrateur, Président, Président du Comité des nominations, rémunérations et gouvernance et Président du Comité éditorial
- ▶ MG Union (Union de mutuelles) : Administrateur, Président
- ▶ Mutaris Caution (Union de mutuelles) : Administrateur, Président
- ▶ MG Services (Union de mutuelles) : Administrateur, Président
- ▶ Fondation d'Entreprise La Mutuelle Générale (Fondation d'entreprise) : Administrateur, Président
- ▶ Union La Mutuelle Générale (Union de groupe mutualiste) : Administrateur, Vice-Président (jusqu'au 27 juin 2023 dissolution de l'Union La Mutuelle Générale, clôture de la liquidation le 5 décembre 2023)
- ▶ FNMF (Fédération régie par le Code de la mutualité) : Administrateur, Membre du Bureau (Patrick Sagon n'est plus Membre du Bureau depuis le 11 octobre 2023, renouvellement du Bureau le 11 octobre 2023)
- ▶ CNP Assurances Santé Individuelle (nouvelle dénomination sociale depuis le 13 novembre 2023) (SA) : Administrateur, Vice-Président du Conseil d'Administration et Président du Comité d'audit et des Risques

- ▶ LMG Assurances (SA) (RCS Paris n° 905 054 128) : Administrateur, Président du Conseil d'Administration – Directeur Général

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

- ▶ FNMF (Fédération régie par le Code de la mutualité) : Vice-Président (fin en 2019) / Membre du Bureau (fin en 2023)
- ▶ LMG Assurances (SA) (RCS Paris n° 812 340 164) : Administrateur, Président Directeur Général (jusqu'au 18.06.2018, date de dissolution de cette société : cette société a été liquidée le 18.12.2018 et radiée le 20.03.2019)
- ▶ Réseau des centres de santé mutualistes (Union mutualiste) : Administrateur (fin en 2019)
- ▶ Santé Mutuelle Services (SAS) : Président et administrateur (fin en 2020)
- ▶ Union La Mutuelle Générale (Union de groupe mutualiste) : Administrateur, Vice-Président (fin en 2023)

**BIOGRAPHIE :**

Ingénieur de formation, diplômé de l'Institut national des Télécoms, Patrick Sagon a effectué l'essentiel de sa carrière au sein du groupe Orange.

Administrateur de La Mutuelle Générale depuis 1997, il a successivement exercé les mandats de Vice-Président (1999 à 2001) et de Trésorier général (2001 à 2007).

Patrick Sagon est Président de La Mutuelle Générale depuis le 27 juin 2007.

**MH PUCCINI**

Administrateur

**Siège social :** 91-93 Bd Pasteur 75015 Paris**801 567 876 RCS PARIS****Représentant permanent :** Monsieur Jean-Yves MARY**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 – renouvelé par l'Assemblée Générale du 24 mai 2018 et par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2023)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Néant

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Administrateur de VIVERIS ODYSSEE
- ▶ Administrateur de OPPCI HIGH STREET RETAIL
- ▶ Membre du Comité de surveillance de PREIM RETAIL 1
- ▶ Membre du Comité de surveillance de SPF2

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

- ▶ Administrateur de FONCIÈRE INEA (fin en 2018)

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :****1 837 157****JEAN-YVES MARY**Représentant permanent de MH PUCCINI  
au Conseil d'Administration**Né le :** 22 novembre 1973 à Saint-Nazaire (44), nationalité française**Adresse :** 4, rue de Châtillon, 75014 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Membre du Comité d'investissement

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Président CA OPPCI VIVALDI
- ▶ Administrateur de Siparex Associés

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

- ▶ Directeur Général de Malakoff Humanis Investissements Privés (fin 2019)
- ▶ Membre du CS de Scientipôle Capital (jusqu'à janvier 2021)

- ▶ Membre du CS de SI Participations (fin 2021)
- ▶ Administrateur Représentant Permanent de Malakoff Humanis Investissements Privés dans Angel Santé Création (fin 2022)

**BIOGRAPHIE :**

Jean-Yves Mary est en charge de la gestion financière du groupe Malakoff Humanis.

Avant de rejoindre Malakoff Médéric début 2012, il a exercé différentes responsabilités dans le domaine de la gestion d'actifs au sein de BPCE et chez Natixis Asset Management.

Jean-Yves Mary est diplômé de l'université Paris-Dauphine, expert-comptable et titulaire de la Charte CFA.



**SMA SA**

Administrateur

**Siège social :** 8, rue Louis Armand, 75015 Paris

**332 789 296 RCS Paris**
**Représentant permanent :** Fabienne TIERCELIN

**Date de nomination :** Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 18 décembre 2018 – renouvelé successivement au terme des assemblées générales ordinaires des 28 mai 2019 et 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 :**

- ▶ Membre du Comité ESG

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ SOCABAT GIE (groupe SMA) : administrateur

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

- ▶ Néant

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**
**86 201**

**FABIENNE TIERCELIN**

Représentant permanent de SMA SA au Conseil d'Administration

**Née le :** 29 janvier 1965 à Pontorson (50), nationalité française

**Adresse :** 4 rue Rousselle 92800 Puteaux

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Néant

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

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

**BIOGRAPHIE :**

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

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

**SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE  
DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAVIE BTP****Société d'assurance mutuelle****Siège social :** 8, rue Louis Armand, 75015 Paris**775 684 772 RCS Paris****Représentant permanent :** Agnès Auberty**Date de nomination :** Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 5 décembre 2014 – renouvelé lors des Assemblée Générale des 28 mai 2015, 24 mai 2018 et 29 avril 2021**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2023)**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

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

- ▶ SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA (groupe SMABTP) : administrateur – fin 30 novembre 2017

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES****AU 31 DÉCEMBRE 2023 :****3 272 474****AGNÈS AUBERTY**

Représentant permanent de SMAVie BTP au Conseil d'Administration

**Née le :** 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française**Adresse :** 17, rue Nollet, 75017 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
- ▶ ECOFI INVESTISSEMENTS : représentante permanente de SMABTP 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 SMA 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 2023 :****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 ordinaire annuelle du 28 mai 2015 – renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018 et du 29 avril 2021

**Année d'échéance du mandat :** 2024 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2023)

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS

#### AU SEIN DU GROUPE :

- ▶ Néant

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- ▶ Administrateur de Novelia jusqu'au 30/11/2023
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion Administrateur de Swen Capital Partners
- ▶ Administrateur de Arkéa
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- ▶ 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 SCI PREIM HOSPITALITY
- ▶ 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 BATIGNOLLES
- ▶ Membre du Comité de surveillance de la SCI PREIM NEWTIME

- ▶ Membre du Comité de surveillance de la SC Silver Avenir
- ▶ Membre du Comité de surveillance de NOVAXIA VISTA
- ▶ Membre du Comité de surveillance de NOVAXIA R
- ▶ 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 la SCI LYON BLACKBEAR
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de la SCA PRIMONIAL EUROPEAN RESIDENTIAL FUND
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de PREIM EUROPEAN HEALTHCARE FUND
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de l'OPCI IMOCOMPARK

### 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

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

**1 145 089**

**THOMAS GUYOT**

Représentant permanent de SURAVENIR au Conseil d'Administration jusqu'au 20 décembre 2023

**Né le :** 13 mai 1976, nationalité française

**Adresse :** 3, rue Jean-Louis Delmotte, 29200 Brest

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Néant

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Administrateur et Vice-Président de Swen Capital Partners
- ▶ Représentant permanent de Suravenir Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- ▶ Président du Conseil d'Administration de Arkea RE
- ▶ Membre de Conseil Stratégique de Arkea RE
- ▶ Président du Conseil d'Administration de Arkea REIM
- ▶ Membre du Comité de Surveillance de Arkea REIM
- ▶ Administrateur de Conseil d'Administration du Château Calon Segur.
- ▶ Membre du Comité de surveillance de Yomoni
- ▶ Co-gérant SCI Progression Pierre jusqu'au 27/01/2023
- ▶ Gérant de la SCI Suravenir Pierre jusqu'au 27/01/2023
- ▶ Gérant de la SCI 24 Kerbonne
- ▶ Administrateur de la SAS Château Calon Segur
- ▶ Membre du Comité de surveillance de la SAS Les Terroirs de Suravenir
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
- ▶ Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM Santé jusqu'au 19/01/2023
- ▶ Représentant permanent suppléant de Suravenir au Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1 jusqu'au 22/12/2023
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Comité de surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES jusqu'au 22/12/2023
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Comité de surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE jusqu'au 22/12/2023
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Conseil d'Administration de Arkéa jusqu'en février 2023

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

- ▶ Membre du Directoire de Suravenir jusqu'au 15/12/2022
- ▶ Président du Directoire de Suravenir du 01/02/2022 au 15/12/2022
- ▶ Président de Schelcher Prince Gestion jusqu'en mai 2020
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Expansion jusqu'en 2020
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Conseil d'Administration de Swen Capital Partners jusqu'au 17/11/2022
- ▶ Membre suppléant du Comité de surveillance de la SCI Lyon Blackbear
- ▶ Représentant permanent de Suravenir au Comité de surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY jusqu'au 5/10/2022

**BIOGRAPHIE :**

Thomas Guyot est Directeur du Pôle Produits, Membre du Comité Exécutif de Crédit Mutuel Arkéa depuis octobre 2022. Diplômé de l'École Polytechnique, il a débuté chez Cegetel puis a rejoint en 2006 le groupe Crédit Mutuel Arkéa, au sein duquel il a occupé diverses fonctions dont le poste de Directeur des Marchés Financiers de 2008 à 2011, de Directeur Technique et Financier de Suravenir entre 2012 et 2022 et de Président du Directoire de Suravenir en 2022.


**ALEXA SAMPIANA**

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

**Née le :** 5 septembre 1972, nationalité française

**Adresse :** 65 avenue du Roule, 92200 Neuilly-sur-Seine

**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 Conseil de surveillance de l'OPCI IMOCOMPARK
- ▶ 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 du Conseil de surveillance de la SCA PRIMONIAL EUROPEAN RESIDENTIAL FUND
- ▶ Membre du Conseil de surveillance de PREIM EUROPEAN HEALTHCARE FUND
- ▶ Président du Comité de surveillance de la SCI ARDEKO
- ▶ Membre du Conseil 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 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 Comité de surveillance de la SC Silver Avenir
- ▶ Membre du Comité de surveillance de NOVAXIA VISTA
- ▶ Membre du Comité de surveillance de NOVAXIA R
- ▶ Membre du Comité de surveillance de la SCI PR2

**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 :**

Avant de rejoindre Arkéa Real Estate (anciennement Catella Asset Management), Alexa SEMPIANA était General Counsel chez DTZ Asset Management depuis 2008.

Précédemment, elle travaillait pour le cabinet d'avocats Clifford Chance qu'elle a rejoint en 2004 après avoir passé 7 ans chez Jones Day où elle a développé l'activité de financements immobiliers.

Elle a également une grande expérience dans l'acquisition et la vente de sociétés immobilières et combine, par conséquent, des compétences juridiques et opérationnelles.

Alexa est diplômée de l'ESCP Europe, d'un DESS droit des affaires et fiscalité de l'université Paris II Assas. Elle est en outre titulaire du CAPA.



**MARIE WIEDMER-BROUDER**

Administratrice

**Née le :** 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française**Adresse :** 60, avenue Foch, 75116 Paris**Date de nomination :** Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 5 décembre 2014 – renouvelée lors de l'Assemblée Générale mixte du 22 mai 2017, par l'Assemblée Générale du 27 mai 2020 et 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 :**

- 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
- Foncière EURIS, Administratrice indépendante (depuis mai 2016) et Présidente du Comité d'audit (depuis 2021) et Présidente du Conseil des nominations et rémunérations (depuis mai 2019)
- 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'élu(e) 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 est également administratrice indépendante de Foncière Euris (Présidente du Comité d'audit et du Comité des Nominations et Rémunérations). 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 2023 :**

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 ordinaire annuelle 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 ESG

**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 2023 :**
**57 099**

**MARIE-GEORGE DUBOST**

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

**Née le :** 16 juin 1957, nationalité française

**Adresse :** 29, rue de Reuilly, 75012 Paris

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Néant

**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
- ▶ CARON Marketing : Gérante

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

- ▶ CGI Bâtiment : Présidente du Directoire
- ▶ BTP Trésorerie : représentante permanente de CGI BAT, administrateur

**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 :** 107 avenue de la Bourdonnais, 75007 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire 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 de l'exercice 2025)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE :**

- ▶ Membre du Comité des investissements
- ▶ Présidente du Comité ESG

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :**

- ▶ Fédération Française des Banques Alimentaires – Chargée de mission Immobilier et Legs

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

- ▶ CITALLIOS – représentant permanent de la société l'Oréal depuis 2020
- ▶ 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, le pilotage des opérations immobilières et patrimoniales du réseau ainsi que l'animation du pôle donations et legs immobiliers.

**NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :****10**


**MAXENCE HECQUARD**

Censeur

**Né le :** 2 septembre 1960 à Rennes (35), nationalité française

**Adresse :** 21, rue d'Arcole, 75004 Paris

**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale ordinaire 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

**Né le :** 25 octobre 1966 à Paris (75016), nationalité française**Adresse :** 12, rue Meynadier, 75019 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020 et 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 :**

- ▶ SMA GESTION SA (groupe SMA) : Président et membre du Directoire jusqu'au 24/02/2020
- ▶ 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.

## C. Candidat administrateur



### BRUNO CAVAGNÉ

Candidat administrateur

**Né le :** 4 juin 1963 à Toulouse, nationalité française

**Adresse :** 7 rue Lamennais, 75008 Paris

#### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- ▶ Néant

#### 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
  - Selicom : 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
- ▶ MATÉA : Président
- ▶ CESE : Conseiller au Conseil Economique, Social, Environnemental
- ▶ COI : Vice-président du Conseil d'Orientation des Infrastructures
- ▶ GIESPER : Président
- ▶ CNETP, Caisse nationale des entrepreneurs de TP : Administrateur

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

- ▶ SGAM btp : vice-président jusqu'en 2023
- ▶ Membre du Bureau du Conseil exécutif du MEDEF jusqu'en 2023
- ▶ Président de la FNTP jusqu'en 2023
- ▶ Administrateur de BTP Banque 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, 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 2023 :

0



## 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 2023, 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 7 mars 2024 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 2023

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 6 fois, avec un taux moyen d'assiduité de 81 %.

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

<b>Finance comptabilité</b>	Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2022 et documentation associée
	Comptes consolidés au 30 juin 2023 et documentation associée
	Budgets
	Proposition d'affectation du résultat
<b>Gouvernance</b>	Démission du Directeur Général Délégué
	Proposition de renouvellement des mandats d'administrateurs
	Renouvellement de la composition des Comités spécialisés
	Rapports et documents pour l'Assemblée Générale
	Auto-évaluation du Conseil
<b>Politique de rémunération</b>	Principes généraux de la politique de rémunération
	Politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et composantes de cette rémunération
	Attribution gratuite d'actions

#### 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.societetou Eiffel.com](http://www.societetou Eiffel.com).

Il a été modifié au cours de l'exercice 2023 afin (i) de mettre certaines de ses stipulations en cohérence avec les statuts de la Société (taille du Conseil d'Administration) et (ii) d'harmoniser certaines règles relatives au fonctionnement des comités (notamment sur le quorum).

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

Dans le cadre de la recommandation 13 du Code Middlednext, le Conseil d'Administration réalise annuellement une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire adressé à chacun de ses membres et dont le contenu a été légèrement adapté après la réforme du Code.

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.

13 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 7 mars 2024.

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, par l'invitation des dirigeants du Groupe à participer à certaines séances du Conseil, la mise en place de formations des administrateurs.

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

### 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 Middlednext 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 évènement 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 2023, le Comité d'audit s'est réuni 3 fois sur les points principaux suivants, avec un taux d'assiduité de 89 % et a principalement évoqué les sujets suivants : revue du budget 2023, budget 2024, atterrissage, comptes sociaux (annuels 2022) et consolidés (annuels 2022 et semestriels 2023), suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes, autorisation préalable de services autres que la certification des comptes pour 2023, 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 7 mars 2023, 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 2023 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 2022, mission confiée exclusivement au cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit ;
- le rapport sur l'évaluation de l'existant et de l'identification des écarts par rapport aux exigences réglementaires relative au reporting de Durabilité (CSRD), mission confiée exclusivement au cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit ;
- les procédures convenues sur les critères de performance des Mandataires sociaux.

En 2023, 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 Patrick Bernasconi qui en est le Président, la Mutuelle Générale représentée par Monsieur Patrick Sagon, administrateur indépendant et SMABTP représentée par 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 2023, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois avec un taux d'assiduité de 100 % sur les principaux points suivants : politique de rémunération du Directeur

Général et du Directeur Général Délégué et recommandations sur leurs rémunérations fixe et variable pour l'exercice 2023, propositions sur le renouvellement de mandat d'administrateurs, fixation de la rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'exercice 2023, plan de succession des dirigeants mandataires sociaux en cas de vacance imprévisible, plan d'attribution gratuite d'actions.

#### 4.1.7.3. Comité des investissements

Ce Comité est actuellement constitué de Marie Wiedmer Brouder, administratrice indépendante qui en est la Présidente, AG Real Estate, représentée par Monsieur Serge Fautré, administrateur indépendant, Didier Ridoret, Christine Sonnier administratrice indépendante et MH Puccini représentée par Jean-Yves Mary, 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 2023, le Comité des investissements s'est réuni 2 fois avec un taux d'assiduité de 100 % sur les principaux points suivants : Point sur les développements en cours, approbation d'un projet immobilier.

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

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

Ce Comité est actuellement constitué de Christine Sonnier, administratrice indépendante qui en est la Présidente, SMA SA

représentée par Fabienne Tiercelin, Jacques Chanut, Imperio Assurances et Capitalisation représentée par 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 2023, le Comité ESG s'est réuni 4 fois avec un taux d'assiduité de 75 % 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) 2022, le point sur l'établissement d'une matrice de matérialité, le point sur les actions de mécénat et de philanthropie, le point sur le canevas de Déclaration de Performance Extra-financière 2023.

### 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 2023, le 15 juin 2023.

### 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 et qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de la Société appelée à statuer en 2024 sur l'approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2023, étant précisé que son mandat sera renouvelable).

Jusqu'au 25 juillet 2023, la Directrice Générale était secondée par un Directeur Général Délégué, Monsieur Bruno Meyer, nommé pour la première fois le 28 septembre 2018, renouvelé le 2 novembre 2021.

Les informations les concernant, dont notamment leur âge, la date de leur nomination, l'échéance de leur mandat, ainsi que les autres mandats et fonctions qu'ils exercent 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 7 mars 2024, le Conseil a fait la revue des conventions courantes conclues au cours de l'exercice 2023 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 7 mars 2024 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 7 mars 2024.

Au cours de l'exercice 2023, les opérations suivantes sont intervenues au titre de cette convention :

Intérêts constatés sur l'exercice 2023 par les capitaux propres : 8100 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 7 mars 2024.

Au cours de l'exercice 2023, 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 2023.

## 4.4. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

### 4.4.1. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

(douzième et treizième résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024)

#### 4.4.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

La notion de circonstances exceptionnelles s'entend des circonstances ou événements particuliers d'importance, sortant de l'ordinaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.4.1.3. Politique de rémunération du Directeur Général

En cas de nomination en cours d'exercice d'un Directeur Général, les rémunérations seront attribuées *pro rata temporis* du jour de sa nomination jusqu'à la fin de l'exercice 2024.

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<sup>er</sup> janvier 2024 est fixée à 344 580 euros soit une augmentation de 3,5 % par rapport à la rémunération fixe de l'exercice 2023, soit 332 928 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 financement 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 rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

Le Conseil d'Administration n'a pas choisi de rémunérer une éventuelle surperformance des critères. Aucune compensation n'est possible entre les 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.

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 ;
- les critères de performance quantitatifs font l'objet d'un rapport de constats des Commissaires aux comptes résultant de procédures convenues relatives à la détermination de la rémunération variable du Directeur Général confirmant les modalités de calcul et le niveau de réalisation des objectifs, et déterminant en conséquence le nombre d'actions gratuites attribuées en application de ces critères ;
- l'appréciation des critères de performance qualitatifs et quantitatifs font l'objet d'une évaluation par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes de l'exercice suivant leur fixation.

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).

##### Attribution gratuite d'actions

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

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

La période d'acquisition des actions est d'une année. Elle est suivie d'une période de conservation d'une année également. 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, la Directrice Générale, 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 et N-2 est au moins égale à 50 % pour l'exercice 2024 et 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 % pour les exercices ultérieurs.

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

### Avantages de toute nature

Le Directeur Général peut bénéficier d'avantages en nature tels que l'usage d'une voiture de fonction, une assurance perte d'emploi des chefs d'entreprise et d'un téléphone portable. Il bénéficie en outre des régimes collectifs de prévoyance et de frais de santé ainsi que de l'article 83 (produits d'épargne retraite) et de l'intéressement en vigueur au sein du Groupe. Il a également droit au remboursement de ses frais professionnels sur présentation des justificatifs. Il bénéficie également d'une GSC (assurance chômage des mandataires sociaux).

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

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

Lors de l'exercice 2023, 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 2024 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 1560 euros pour le Président. Au titre de l'exercice 2023 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 9 360 euros, le montant alloué au Comité des investissements la somme de 10 140 euros et le montant alloué au Comité ESG la somme de 12 480 euros, soit un total de 42 900 euros ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque Comité, le montant restant est attribué à hauteur de 20 % entre les administrateurs *pro rata temporis*. Ce montant représentait la somme de 75 420 euros au titre de l'exercice 2023 ;
- 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 301 680 euros au titre de l'exercice 2023.

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

### Quatorzième à dix-septième résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2024)

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 quatorzième résolution (dans le cadre du *say on pay ex post* « global »).

Par ailleurs, pour les seuls dirigeants mandataires (Président du Conseil, Directeur Général et ancien Directeur Général Délégué), 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 2023 et attribués au titre de 2023 (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 25 mai 2023.

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

#### 4.4.2.1. Rémunérations versées et attribuées à Monsieur Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration (quinzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024)

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

	2022	2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	46 021 €	53 010 €
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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>46 021 €</b>	<b>53 010 €</b>

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

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2022		Montants 2023	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	46 021 €	46 021 €	53 010 €	53 010 €
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>46 021 €</b>	<b>46 021 €</b>	<b>53 010 €</b>	<b>53 010 €</b>

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
<b>Patrick Bernasconi</b>								
<b>Président du Conseil d'Administration</b>								
Date début mandat : 17 février 2022								
Date fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023 qui se tiendra en 2024		X		X			X	X

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération des mandataires sociaux

#### 4.4.2.2. Rémunérations et avantages versés et attribués à Madame Christel Zordan, Directrice Générale (seizième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024)

### 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

	2022	2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	520 583 €	527 528 €
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 au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) <sup>(1)</sup>	73 200 €	46 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>593 783 €</b>	<b>574 328 €</b>

(1) L'attribution définitive des actions gratuites 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. L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2023 est 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.

### Tableau récapitulatif des rémunérations de Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2022		Montants 2023	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	326 400 €	326 400 €	332 928 €	332 928 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	182 131 €	26 667 €	179 792 € <sup>(3)</sup>	182 131 €
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	0 €	120 000 €	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)	12 052 €	12 052 €	14 808 €	14 808 €
<b>TOTAL</b>	<b>520 583 €</b>	<b>485 119 €</b>	<b>527 528 €</b>	<b>529 867 €</b>

(1) Le montant maximum de la rémunération variable 2022 correspondait à 2/3 de la rémunération fixe attribuée et versée en 2022. La rémunération variable 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.

La rémunération variable 2023 correspond à 2/3 de la rémunération fixe attribuée et versée en 2023. Elle est 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.

(2) La rémunération exceptionnelle 2022 correspond à la compensation d'une partie des rémunérations différées abandonnées par la Directrice Générale pour rejoindre la Société de la Tour Eiffel.

(3) 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.

## Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2023 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 2023 par Christel Zordan, Directrice Générale

## TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

## Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2023 à Christel Zordan, Directrice Générale

## TABLEAU 6. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan n° 19	4 000	11,70 €	30/11/2024	30/11/2025	(1)

(1) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2023 est 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.

## Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2023 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
Christel Zordan, Directrice Générale	Plan n° 18 05/12/2022	3 348	(1)

(1) L'attribution définitive des actions gratuites 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.

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération des mandataires sociaux

#### 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
<b>Christel Zordan</b> <b>Directrice Générale</b>								
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 2023 qui se tiendra en 2024		X		X	X			X

#### 4.4.2.3. Rémunérations et avantages versés et attribués à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023 (dix-septième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 25 mai 2023)

#### Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	2022	2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	444 658 €	337 108 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) <sup>(1)</sup>	54 900 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>499 558 €</b>	<b>337 108 €</b>

(1) L'attribution définitive des actions gratuites 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 68,7 % donnant droit à l'acquisition de 2 061 actions à l'issue de la période d'acquisition.



## Tableau récapitulatif des rémunérations de Bruno Meyer, Directeur Général Délégué à compter du 28 septembre 2018 jusqu'au 25 juillet 2023, au cours de l'exercice

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2022		Montants 2023	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	326 400 €	326 400 €	332 928 €	189 087 € <sup>(1)</sup>
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	112 118 € <sup>(3)</sup>	91 400 €	0 €	112 118 €
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 € <sup>(4)</sup>
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	N/a	N/a	N/a	N/a
Avantages en nature (véhicule de fonction, téléphone portable, mutuelle)	6 140 €	6 140 €	4 180 €	4 180 €
<b>TOTAL</b>	<b>444 658 €</b>	<b>423 940 €</b>	<b>337 108 €</b>	<b>305 385 €</b>

(1) Bruno Meyer ayant quitté la Société en cours d'exercice sa rémunération fixe lui a été versée au pro rata de sa présence.

(2) Le montant maximum de la rémunération variable annuelle 2022 correspondait à 50 % de la rémunération fixe attribuée et versée en 2022. La rémunération variable 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.

La rémunération variable annuelle 2023 correspond à 50 % de la rémunération fixe attribuée et versée en 2023. Elle est 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. Bruno Meyer ayant quitté la Société en cours d'exercice aucune rémunération variable ne lui a été attribuée au titre de l'exercice 2023.

(3) Montant maximum de la rémunération variable, qu'aurait pu percevoir Bruno Meyer en cas d'atteinte à 100 % des objectifs, aux termes de la politique de rémunération de l'exercice 2023 : 166 464 euros.

(4) Étant précisé qu'à l'occasion de la reprise puis de la cessation de son contrat de travail Bruno Meyer a perçu au cours de l'exercice 2023 la somme de 381 724,23 euros.

## Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2023 à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023, 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 2023 par Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023

TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

## Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2023 à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023

TABLEAU 6. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération des mandataires sociaux

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2023 pour Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25 juillet 2023

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
Bruno Meyer, Directeur Général Délégué	Plan n° 18 05/12/2022	2 061	(1)

(1) L'attribution définitive des actions gratuites 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 68,7 % donnant droit à l'acquisition de 2 061 actions à l'issue de la période d'acquisition pour le Directeur Général Délégué.

### 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
<b>Bruno Meyer</b>								
<b>Directeur Général Délégué</b>								
Date début mandat : 28 septembre 2018								
Date fin de mandat : 25 juillet 2023	X			X			X	X

Le contrat de travail avait été suspendu à compter de la nomination de Bruno Meyer comme Directeur Général Délégué le 28 septembre 2018.

#### 4.4.2.4. Informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce pour les membres du Conseil d'Administration (quatorzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024)

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 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence
<b>Bernasconi Patrick Président du Conseil d'Administration et administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 42 901,09 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 48 330,14 €	En qualité d'administrateur : 42 901,09 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 3 120 €	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 9 360 €	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 100 %	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 %
<b>Ridoret Didier Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 33 468,22 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 83 %
	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	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 : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %
<b>AG Real Estate, représentée par Serge Fautré Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 67 %
	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 : 50 %	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 %
<b>Chanut Jacques Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 33 %
	En qualité de membre du comité ESG : 780 €	En qualité de membre du comité d'audit : 3 120 €	En qualité de membre du comité ESG : 50 %	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 d'audit : 2 340 €		En qualité de membre du comité d'audit : 100 %	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 %
<b>De Cazenove Bibiane Administratrice</b>	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 18 619,23 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 100 %
	En qualité de membre du comité d'audit * : 4 680 €	En qualité de membre du comité d'audit * : 6 240 €	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 %
<b>Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Marie-George Dubost Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 80 %	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 83 %
	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 : 780 €	En qualité de membre du comité ESG : 100 %
<b>La Mutuelle Générale, représentée par Patrick Sagon Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 19 619,23 €	En qualité d'administrateur : 80 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 67 %
	En qualité de membre du comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 4 680 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %
<b>MH Puccini, représentée par Jean-Yves Mary Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 16 763,11 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 67 %
	En qualité de membre du comité des investissements : 2 340 €	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 75 %	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 %

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération des mandataires sociaux

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence
<b>SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 19 988,68 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 80 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 19 988,68 €	En qualité d'administrateur : 67 %
	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 : 780 €	En qualité de membre du comité ESG : 50 %
<b>SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 16 763,11 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 83 %
	En qualité de membre du comité des rémunérations : 1 560 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 4 680 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 1 560 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %
<b>SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur</b>	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 18 619,23 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 26 521,94 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	En qualité de membre du comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du comité d'audit : 3 120 €	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 %
<b>Sonnier Christine Administratrice</b>	En qualité d'administratrice : 19 988,69 €	En qualité d'administratrice : 18 619,23 €	En qualité d'administratrice : 80 %	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 19 988,69 €	En qualité d'administratrice : 100 %
	En qualité de membre du comité ESG * : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 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 * : 3 120 €	En qualité de membre du comité ESG * : 100 %
	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 : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %
<b>Suravenir, représentée par Thomas Guyot Administrateur **</b>	En qualité d'administrateur : 16 169,95 €	En qualité d'administrateur : 13 050,87 €	En qualité d'administrateur : 60 %	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 16 169,95 €	En qualité d'administrateur : 33 %
<b>Suravenir, représentée par Alexa Sempiana Administrateur ***</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Wiedmer Brouder Marie Administratrice</b>	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 18 619,23 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 100 %
	En qualité de membre du comité des investissements * : 6 240 €	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 * : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements * : 6 240 €	En qualité de membre du comité des investissements * : 100 %
<b>Desurmont Philippe Censeur</b>	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 18 619,23 €	En qualité de censeur : 100 %	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 100 %
	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	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 : 780 €	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 50 %
<b>Hecquard Maxence Censeur</b>	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 16 763,11 €	En qualité de censeur : 100 %	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 100 %
	En qualité de membre du comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du comité d'audit : 3 120 €	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.

\*\* Représentant permanent de la société Suravenir jusqu'au 20 décembre 2023.

\*\*\* Représentant permanent de la société Suravenir à partir du 20 décembre 2023.

#### 4.4.2.5. 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	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Directeur Général / Directrice Générale</b>	<b>Christel Zordan</b>	<b>Christel Zordan <sup>(2)</sup></b>	<b>Thomas Georgeon / Christel Zordan <sup>(2)</sup></b>	<b>Thomas Georgeon</b>	<b>Thomas Georgeon</b>
Rémunération (en euros)	529 867	485 119	709 994	405 571	451 015
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général / Directrice Générale	9 %	- 32 %	75 %	- 10 %	- 25 %
<b>Directeur Général Délégué <sup>(3)</sup></b>	<b>Bruno Meyer <sup>(3)</sup></b>	<b>Bruno Meyer</b>	<b>Bruno Meyer <sup>(2)</sup></b>	<b>Bruno Meyer</b>	<b>Bruno Meyer</b>
Rémunération (en euros)	305 384	423 940	417 545	399 131	443 873
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-28 %	5 %	5 %	- 10 %	214 %
<b>Rémunération moyenne des salariés (en euros)</b>	<b>111 937</b>	<b>129 313</b>	<b>153 082</b>	<b>145 326</b>	<b>129 274</b>
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	-13 %	- 16 %	5 %	12 %	10 %
<b>Rémunération médiane des salariés (en euros)</b>	<b>115 362</b>	<b>100 472</b>	<b>124 221</b>	<b>119 118</b>	<b>116 061</b>
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	15 %	- 19 %	4 %	3 %	2 %
<b>SMIC (en euros)</b>	<b>20 966</b>	<b>20 147</b>	<b>18 655</b>	<b>18 473</b>	<b>18 255</b>
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	5	4	5	3	3
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	5	5	6	3	4
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	25	24	38	22	25
Ratio Bruno Meyer sur rémunération moyenne	3	6	3	3	3
Ratio Bruno Meyer sur rémunération médiane	3	8	3	3	4
Ratio Bruno Meyer sur SMIC	15	21	22	22	24
<b>Rémunération moyenne des salariés (en euros)</b>	<b>74 040</b>	<b>69 416</b>	<b>72 882</b>	<b>73 797</b>	<b>60 107</b>
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	7 %	- 5 %	- 1 %	23 %	- 11 %
<b>Rémunération médiane des salariés (en euros)</b>	<b>58 021</b>	<b>55 610</b>	<b>58 756</b>	<b>61 615</b>	<b>53 706</b>
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	4 %	- 5 %	- 5 %	15 %	- 4 %
<b>SMIC (en euros)</b>	<b>20 966</b>	<b>20 147</b>	<b>18 655</b>	<b>18 473</b>	<b>18 255</b>
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	7	7	10	5	8
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	9	9	12	7	8
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	25	24	38	22	25
Ratio Bruno Meyer sur rémunération moyenne	4	6	6	5	7
Ratio Bruno Meyer sur rémunération médiane	5	8	7	6	8
Ratio Bruno Meyer sur SMIC	15	21	22	22	24
EPRA NTA (en euros par action)	40,8	49,1	50,9	53,0	52,2
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 16,9 %	- 3,5 %	- 3,9 %	1,6 %	4,3 %
EPRA Earning (en euros par action)	1,95	1,87	1,64	2,38	2,92
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,5 %	14,3 %	- 31,3 %	- 18,4 %	- 1,0 %
Dividende (en euros par action)	0,75	1,5	2	2	3
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 50 %	- 25,0 %	0,0 %	- 33,3 %	0,0 %
Patrimoine (en millions d'euros)	1 717,4	1 787,4	1 797,1	1 866,0	1 860,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 3,9 %	- 0,5 %	- 3,7 %	0,3 %	8,3 %
Revenus locatifs nets (en millions d'euros)	83,1	84,5	84,7	92,9	97,0
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 1,7 %	- 0,1 %	- 8,8 %	- 4,3 %	- 5,8 %

(1) M. Bruno Meyer a été nommé Directeur Général Délégué le 28 septembre 2018.

(2) Mme Christel Zordan et M. Bruno Meyer ont été respectivement nommés Directrice Générale et Directeur Général Délégué le 28 juillet 2021.

(3) M. Bruno Meyer a quitté la Société le 25 juillet 2023.

#### 4.4.2.6. 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 2023 ou en cours de validité au 31 décembre 2023

##### 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 2023

##### 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 au 31 décembre 2023

##### TABLEAU 10. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Plan n° 16	Plan n° 17	Plan n° 18	Plan n° 19
Date d'Assemblée	27/05/2020	29/04/2021	29/04/2021	25/05/2023
Date du Conseil d'Administration	11/03/2021	23/11/2021	05/12/2022	30/11/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	26 000	24 000	32 000	29 000
<b>Nombre attribué à Christel Zordan, Directrice Générale à compter du 02/11/2021</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
Date d'acquisition des actions	N/A	23/11/2022	05/12/2023	30/11/2024
Date de fin de période de conservation	N/A	23/11/2023	05/12/2024	30/11/2025
Conditions de performance	N/A	(2)	(4)	(5)
<b>Nombre attribué à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25/07/2023</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>N/A</b>
Date d'acquisition des actions	11/03/2022	23/11/2022	05/12/2023	N/A
Date de fin de période de conservation	11/03/2023	23/11/2023	05/12/2024	N/A
Conditions de performance	(1)	(3)	(4)	N/A
<b>Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Date d'acquisition des actions	11/03/2022	23/11/2022	05/12/2023	30/11/2024
Date de fin de période de conservation	11/03/2023	23/11/2023	05/12/2024	30/11/2025
<b>Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2023</b>	<b>22 237</b>	<b>21 574</b>	<b>25 799</b>	<b>0</b>
<b>Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques</b>	<b>3 763</b>	<b>2 426</b>	<b>6 201</b>	<b>0</b>
<b>ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT RESTANTES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 000</b>

(1) Sur la base des critères de performance relatifs à l'exercice 2020 constatés par le Conseil d'Administration du 11 mars 2021 et ratifiés par l'AGM du 29 avril 2021 dans sa vingtième et vingt-et-unième résolutions les actions acquises par Monsieur Bruno Meyer sont au nombre de 1 506.

(2) L'attribution définitive des actions gratuites de la Directrice Générale pour l'exercice 2021 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs liés à la prise de fonction de la Directrice Générale. Le Conseil d'Administration du 9 mars 2022 a constaté la satisfaction de l'ensemble des critères de performance permettant à la Directrice Générale d'acquiescer la totalité des 1 000 actions initialement attribuées, au 23 novembre 2023.

(3) L'attribution définitive des actions gratuites du Directeur Général Délégué pour l'exercice 2021 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs (40 %) basés sur la qualité : de la conduite de la période transitoire jusqu'à la prise de fonction de la Directrice Générale puis intégration de la Directrice Générale au sein de la Société, avec les équipes, facilitation des relations avec le Conseil d'Administration et les actionnaires, qualité de la communication financière, et de critères de performance quantitatifs (60 %) basés notamment sur la réalisation du plan de cession d'actifs et sur la progression de l'ANR par action et du Cash-Flow Courant par action. Le Conseil d'Administration du 9 mars 2022 a constaté le niveau de satisfaction des critères de performance permettant au Directeur Général Délégué d'acquiescer 1 714 actions sur les 3 000 initialement attribuées.

(4) 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.

(5) L'attribution définitive des actions gratuites de la Directrice Générale pour l'exercice 2023 est 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.



## 4.5. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

N°	Recommandation	Application	Explications
R1	Déontologie des membres du Conseil	oui	Les règles de déontologie préconisées par la recommandation R1 sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter.
R2	Conflits d'intérêts	non	<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 7 mars 2024 a constaté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> <li>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 ;</li> <li>qu'aucun conflit d'intérêt n'a été identifié.</li> </ul> <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 2023, ces services consistent en l'émission de rapport sur les informations sociales et environnementales contenues dans la déclaration de performance extra-financière, le rapport sur l'évaluation de l'existant et de l'identification des écarts par rapport aux exigences réglementaires relative au reporting de Durabilité (CSRD), par le cabinet PWC, les procédures convenues sur les critères de performance des Mandataires sociaux par le cabinet PWC et le cabinet EY.</p> <p>Le Code Middlednext considère implicitement que cette situation est à même de générer un conflit d'intérêts pour les Commissaires aux comptes et d'entacher leur indépendance. Confier des services autres que la certification des comptes aux cabinets des Commissaires aux comptes de la Société pourrait ainsi créer un lien de dépendance économique pour ces derniers.</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 Middlednext révisé en septembre 2021 sont examinés annuellement lors du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes. Le Conseil d'Administration du 7 mars 2024 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 »	non	La mise en place d'un plan de formation sur le thème de la RSE a été étudiée par le Comité ESG. Celui-ci sera mis en place au cours de l'exercice 2024.
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 2023.
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 Patrick Bernasconi (non indépendant) en raison de son expérience relative aux sujets de gouvernance.

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Code de gouvernement d'entreprise

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 97 % 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 98 %.
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	oui	La rémunération variable 2023 de Madame Christel Zordan, Directrice Générale est soumise à la réalisation de critères de performance quantitatifs et qualitatifs. Les actions gratuites qui lui ont été attribuées sont soumises aux mêmes critères de performance. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants respectent les principes de la recommandation R16.
R17	Préparation de la succession des « dirigeants »	oui	Le Conseil d'Administration du 30 novembre 2023 a procédé à la revue annuelle du Plan de succession des dirigeants en cas de vacance imprévisible, présenté par la Présidente du Comité de nomination et des rémunérations.
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 Middlenext) 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. Cet alignement rend l'appréciation des conditions de performance sur 3 ans impossible étant donné la durée du mandat de la Directrice Générale (nomination à effet au 2 novembre 2021 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 soit une durée inférieure à 3 ans).
R22	Revue des points de vigilance	oui	Le Conseil d'Administration revoit annuellement les points de vigilance, et pour la dernière fois le 7 mars 2024.

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

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

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum augmentation de capital	Montant nominal maximum titres de créance	Utilisation
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	25/05/2023 18 <sup>e</sup> 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 maintien du droit préférentiel de souscription	25/05/2023 19 <sup>e</sup> résolution	26 mois	50 M€ <sup>(1)</sup>	350 M€ <sup>(2)</sup>	Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	25/05/2023 20 <sup>e</sup> résolution	26 mois	30 M€ <sup>(3)</sup>	350 M€ <sup>(3)</sup>	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	25/05/2023 21 <sup>e</sup> 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	25/05/2023 22 <sup>e</sup> 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 25 mai 2023, de fixer, dans la limite de 10 % du capital, le prix d'émission dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale	25/05/2023 23 <sup>e</sup> 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, bénéfiques et/ou primes	25/05/2023 24 <sup>e</sup> résolution	26 mois	Dans la limite des sommes pouvant être incorporées		Délégation non utilisée

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

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	25/05/2023 25 <sup>e</sup> résolution	26 mois	10 % du capital		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	25/05/2023 27 <sup>e</sup> résolution	38 mois	1 % du capital		Attribution gratuite de 29 000 actions dans le cadre du plan n° 19
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	25/05/2023 28 <sup>e</sup> résolution	26 mois	10 % du capital social par période de 24 mois		

(1) Ce plafond constitue un plafond global sur lequel s'imputent toutes augmentations de capital réalisées en vertu des autres délégations de compétence de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023.

(2) Ce plafond constitue un plafond global sur lequel s'imputent toutes augmentations de capital réalisées en vertu des autres délégations de compétence de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023.

(3) Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 21<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023.

## 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 2023.
- 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 2023.
- 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.
  - Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions. Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.
  - 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](http://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](http://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.

#### 4.9.1.2. 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.

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

Néant.

#### 4.9.1.4. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages en 2023

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 2023.

#### 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 2023 (en nom propre)

Zordan Christel	4 348 actions
Agnès Auberty	152 actions
AG Real Estate	890 957 actions <sup>(1)</sup>
Bernasconi Patrick	10 actions
de Cazenove Bibiane	16 actions
La Mutuelle Générale	939 924 actions
Chanut Jacques	10 actions
MH Puccini	1 837 157 actions
Ridoret Didier	10 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
<b>TOTAL</b>	<b>13 511 341 ACTIONS</b>

(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 par les 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

Le mot de la Directrice Générale	112		
Introduction de la Directrice RSE	113		
<b>I. Informations générales</b>	<b>114</b>	<b>V. Tableaux EPRA</b>	<b>175</b>
1. Gouvernance	114	A. Synthèse des consommations	175
2. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	117	B. Social	193
<b>II. Informations environnementales</b>	<b>137</b>	<b>VI. Récompenses</b>	<b>195</b>
Changement climatique	137	<b>VII. Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable</b>	<b>197</b>
1. Atténuation du changement climatique	138	<b>Annexes</b>	<b>210</b>
2. Adaptation au changement climatique	149	Niveaux des Certifications environnementales obtenues	210
3. Biodiversité	151	Indicateurs SFDR	210
4. Économie Circulaire	155	Tableau de correspondance avec l'EPRA et les GRI Standards	214
5. Gestion de la ressource en eau	159	Tableau de correspondance avec l'obligation de DPEF	215
6. Pollution	162	Méthodologie de reporting	216
7. Taxinomie européenne Verte	163	Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	218
<b>III. Informations sociales</b>	<b>163</b>	Glossaire ESG	221
1. Collaborateurs	163		
2. Chaîne de valeur	165		
3. Clients et parties prenantes intéressées	167		
4. Bon à savoir – Communautés affectées	171		
<b>IV. Gouvernance – Éthique et conduite des affaires</b>	<b>173</b>		
Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance dans la conduite des affaires	173		



## Le mot de la Directrice Générale

En 2023, la Société de la Tour Eiffel a maintenu son engagement résolu en faveur de la transition écologique et sociale, poursuivant ainsi la dynamique initiée il y a plus de dix ans. Notre démarche progressive vers une stratégie immobilière plus durable et responsable s'est renforcée, guidée par la feuille de route établie avec les équipes de la Société dans les premiers mois suivant mon arrivée.

Nous avons continué à concentrer nos efforts sur la diversification de nos actifs, en termes d'usages et d'implantation géographique, et sur l'amélioration constante de leur qualité environnementale. Dans ce contexte, notre engagement sociétal et le dynamisme de nos équipes sont des piliers essentiels de notre approche.

Nous avons redoublé d'efforts pour mesurer et réduire notre empreinte écologique, tant en exploitation que sur les projets de développement en cours, notamment en investissant dans des audits approfondis, en installant des capteurs pour mesurer notre utilisation des ressources en eau et énergie. Sur le volet Exploitation, nous travaillons également à la résilience notre portefeuille en prenant des mesures pour l'adapter à d'éventuels aléas climatiques (inondations, sécheresses, îlots de chaleur...).

À retenir sur le volet Environnemental :

- 100 % des actifs ont été couverts par la collecte des données fluides ;
- 60 % (en valeur) des actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation.

Parallèlement, nos engagements sociétaux se sont renforcés, reflétant notre volonté d'être un acteur économique, responsable

et engagé. Nous continuons à investir dans la formation et l'intégration des jeunes talents, tout en promouvant activement la diversité au sein de notre entreprise.

À retenir sur le volet Social :

- 89 % des salariés ont été formés en 2023 sur la thématique du développement durable/ESG ;
- l'index EGAPRO, permettant de mesurer les écarts de rémunération entre les sexes et de mettre en évidence leurs points de progression, est évalué à 98.

À retenir sur le volet Gouvernance :

- 100 % des salariés ont été formés en 2023 sur la thématique de la corruption.

Nous anticipons la Taxinomie à venir et la demande croissante d'actifs à la qualité environnementale élevée. Nous avons également franchi une étape importante en matière de communication sur nos performances extra-financières, en commençant dès 2023, à adopter volontairement les futures exigences de la *Corporate Sustainable Reporting Disclosure* (CSRD) dans l'élaboration de notre déclaration de performance extra-financière (DPEF). Cette mutation témoigne de notre engagement continu en matière de transparence et de responsabilité.

En résumé, l'année 2023 a été une année de progrès et de consolidation pour la Société de la Tour Eiffel. Nous restons fermement engagés envers la durabilité tout en assurant la pérennité financière de l'entreprise.

**CHRISTEL ZORDAN**

# Introduction de la Directrice RSE et Innovation

En 2020, il y a eu le COVID et ses conséquences notamment sociétales, illustrées par la recherche de bien-être justifiant parfois un départ en régions, ou encore par la mise en place du télétravail, toutes deux entraînant un réajustement de la consommation des surfaces par les entreprises : où et quelle surface ?

La Société de la Tour Eiffel a adopté la feuille de route de sa Directrice Générale Christel Zordan portant sur la diversité des usages et de la localisation.

En 2022, il y a eu le retour de la guerre en Europe via le conflit russo-ukrainien et ses conséquences notamment économiques avec la très forte hausse des coûts de l'énergie, révélant l'importance de l'utilisation de l'énergie dans notre éco-système, ainsi que l'application d'une certaine sobriété ne serait-ce que pour des raisons de limitation de la hausse des charges.

La Société de la Tour Eiffel a publié son Plan Atténuation et son bilan carbone.

Il y a eu, étrangement mêlée à ces deux périodes successives, une certaine prise de conscience citoyenne des sujets environnementaux, et nous nous en sommes réjouis.

Malheureusement, 2023 n'a pas été non plus une année sereine : la hausse des taux bancaires a à nouveau malmené notre écosystème et provoqué, au-delà de la crise économique, une crise immobilière ayant pour conséquence la baisse des valeurs, et la diminution des CapEx nécessaires à la pérennité de nos actifs et à la transformation de nos modèles de valeurs.

De plus, les réglementations environnementales structurantes, dont les prises d'effet se dessinent à un horizon rapproché, font déjà peser sur les entreprises un coût certain, en ressources humaines et financières, dont l'impact est aujourd'hui largement sous-estimé.

La maîtrise de la performance énergétique et de l'empreinte carbone reste cependant l'enjeu majeur. Si les consommations de nos actifs ont baissé de presque 3 % cette année, un effet de rebond est à craindre et il faut rester mobilisés dans la lutte pour l'éviter.

La formation des acteurs de l'immobilier est un impératif chaque année plus prégnant et c'est la raison pour laquelle l'effort consenti par la Foncière dans ce domaine reste un indicateur clé pour la Société de la Tour Eiffel.

Les sujets ESG entrent de plus en plus en résonance avec les enjeux financiers et de gouvernance, nécessitant plus que jamais une direction dédiée et prenant ses instructions directement de la Direction Générale de la Foncière ainsi que nous le vivons chaque jour chez Société de la Tour Eiffel.

Enfin, le risque est important de voir survenir des décisions ou des abrogations de mesures qui viendraient à l'encontre des progrès réalisés ces dernières années. Il faut absolument préserver les objectifs de moyen et long termes et ne pas les sacrifier sur l'autel du court terme : les enjeux de la Taxinomie verte européenne sont bien là : énergie, carbone, biodiversité, économie circulaire, ressources et... adaptation !

● **ODILE BATSÈRE**



# I. INFORMATIONS GÉNÉRALES

## 1. GOUVERNANCE

Les informations extra-financières participent à présenter une image fidèle de l'entreprise, sa stratégie et 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 – et détaillées ainsi :

- le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance ;
- les compétences de ces organes ;
- la présentation des informations transmises à ces organes d'administration ;
- l'intégration des résultats liés à la durabilité dans les systèmes d'incitation ;
- la publication de la déclaration de diligence raisonnable ;
- la gestion des risques et contrôles internes de l'information extra-financière.

### a. Les organes d'administration, de direction et de surveillance

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de seize membres dont quatorze administrateurs et deux censeurs, parmi lesquels :

- 43 % de femmes et 57 % 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.

Les parties 4.1.1 et 4.1.2 du DEU établissent un rapport sur le gouvernement d'entreprise et détaillent la composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2023.

La Direction Générale est composée de Christel Zordan, Directrice Générale, et de Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, pour la première partie de l'année.

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 sont :

- d'examiner la politique Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) du Groupe ;
- de définir les objectifs, les indicateurs clés et suivre leur réalisation à l'aide de ces indicateurs, notamment en coordination avec le Comité des investissements ;
- de 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 ;
- de 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 ;
- de 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 ;
- de veiller à la maîtrise de l'empreinte de l'activité de la Société sur l'écosystème ;
- d'examiner et d'approuver la cartographie des risques.

La Direction Générale a dessiné, 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 sont :

- 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.

Elle préside également le Comité de pilotage RSE qui se réunit mensuellement avec le département RSE et Innovation. Ce département travaille sur l'intégration des sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur même de l'activité de l'entreprise en ayant pour objectif la diffusion des enjeux RSE au niveau de chacune des équipes et de manière transversale avec les différents départements concernés 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. Ils surveillent la définition des cibles liées aux risques et opportunités importants et la progression vers leur atteinte. 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.

## **b. 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 du Groupe qui leur confèrent une expertise et des compétences en ce qui concerne les questions de durabilité (cf. partie 4.1.5 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 :
  - **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 ou Middenext dont elle suit le Code de déontologie.

- **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.

- **réglementations :**

La Société de la Tour Eiffel réalise sa veille réglementaire chaque trimestre, principalement grâce aux associations dans lesquelles elle est impliquée (OID, C3D, FEI, IEIF) ainsi qu'à l'expertise des cabinets de conseil externes (Aegilim, Wild Trees, Bureaux d'études...) et juristes (GIDE, De Pardieu...). Les principaux textes auxquels est soumise la Société de la Tour Eiffel et qui ont été étudiés, sont décrits dans la partie Stratégie – Risques et Opportunités (chapitre I.2.c).

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.

## **c. 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 :

- le changement climatique ;
- les déchets ;
- la santé, la sécurité ;
- la gouvernance et le capital humain.

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 2023 : 4 Comités ESG tenus ;
  - résultat 2022 : 2 Comités ESG (création : avril 2022).
- Un objectif de 10 Comités RSE internes impliquant la Direction Générale par an :
  - résultat 2023 : 11 Comités RSE tenus ;
  - résultat 2022 : 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 et accompagné par la société Wild Trees, prévoit un volet « Évolution du *Business Model* dans une économie carbonée ». Ce volet vise à intégrer pleinement la Société dans la transition vers une économie de modèle bas 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.

### **Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation**

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.

En 2023 ont été définis, conformément au Plan Atténuation, des objectifs progressifs de performance RSE pour 2024, pertinents par métier et direction, qui permettront par la suite de pouvoir indexer une part de la prime variable sur l'atteinte de ces objectifs pour l'ensemble des salariés.

### **Diligence raisonnable**

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 Analyses de Cycle de Vie, des audits énergétiques, 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.

### **d. Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité**

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 2023 en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire et en sollicitant différentes parties prenantes internes. Les parties prenantes externes, locataires d'une part et fournisseurs et prestataires d'autre part, seront sollicitées en 2024 afin de renouveler la matrice en prenant en compte la double matérialité, telle que demandée par la réglementation CSRD.

À la suite de cet exercice d'analyse de matérialité, les principaux risques matériels identifiés par la Société sont :

- *Stratégie d'adaptation au changement climatique* :

En positionnant cet enjeu au cœur de sa stratégie ESG, la Société assure la durabilité de la qualité de ses engagements et des services associés. Cette approche lui permet spécifiquement de renforcer la relation de confiance établie avec ses locataires et de consolider sa position de pionnière sur le marché.

Afin de réduire les risques liés à une mal-adaptation de ses actifs, la Société de la Tour Eiffel a développé une stratégie portant, d'une part, sur ses activités en exploitation et, d'autre part, sur une stratégie propre à ses activités de développement.

En exploitation, la stratégie de la Société porte sur la réalisation :

- d'audits d'adaptation,
- d'audits phytosanitaires,
- de certaines actions recommandées par les audits comme la végétalisation.

Pour optimiser les capacités de résilience et d'adaptation, la stratégie Développement de la Société prévoit, notamment, de désartificialiser certaines parcelles, de prendre des mesures en cas de risque inondation ou encore de végétaliser toitures et façades pour lutter contre la hausse des températures et l'effet îlot de chaleur.

● **Stratégie d'atténuation du changement climatique :**

La Foncière se concentre sur l'analyse et la compréhension des aspects énergétiques positifs et négatifs de ses propriétés. En adoptant sa stratégie Atténuation, axée sur la gestion efficace de la consommation d'énergie, elle parvient à réduire les coûts énergétiques des parties communes ainsi que, le cas échéant, des parties privatives. Cette réduction des charges de location peut constituer un avantage compétitif crucial pour la Société aux yeux de ses locataires.

Pour atténuer les risques associés à l'intensification du changement climatique, la Société met en œuvre plusieurs initiatives :

- souscription d'un contrat-cadre 100 % énergies renouvelables,

- exigence de complétude et de précision des données de consommation,
- analyse de l'efficacité énergétique et de l'intensité d'usage,
- mise en place de plans d'actions :
  - vérification des pratiques de maintenance,
  - renouvellement du plan sobriété auprès des locataires,
  - sensibilisation des occupants,
- mise en œuvre de CapEx ciblés pour améliorer la performance des équipements,
- déploiement d'outils de pilotage : GTB et autres solutions,
- développement d'équipements de production d'énergies renouvelables permettant l'auto-consommation.

## 2. STRATÉGIE, MODÈLE ÉCONOMIQUE ET CHAÎNE DE VALEUR

### a. Description de la stratégie & modèle économique

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 :

- valoriser et diversifier le patrimoine ;
- 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.

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.



**Notre modèle d'affaires**
**CAPITAL**

**Ressources humaines et compétences**

- 49 salariés
- 59% de femmes cadres
- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Un Conseil d'Administration agile et efficace s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG


**Indicateurs financiers**

- Chiffre d'affaires (loyers) : 83 M€
- 40,80 M€ ANR EPRA NTA par action
- 743 M€ de dette financière nette
- 43,3% ratio de Loan to Value (LTV)


**Ressources naturelles**

- Emprise foncière : 83 ha
- Dépendances pour nos activités de construction et exploitation : énergie, eau, sable, métaux
- La consommation d'eau par m<sup>2</sup>
- 100% énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour les parties communes


**Patrimoine immobilier**

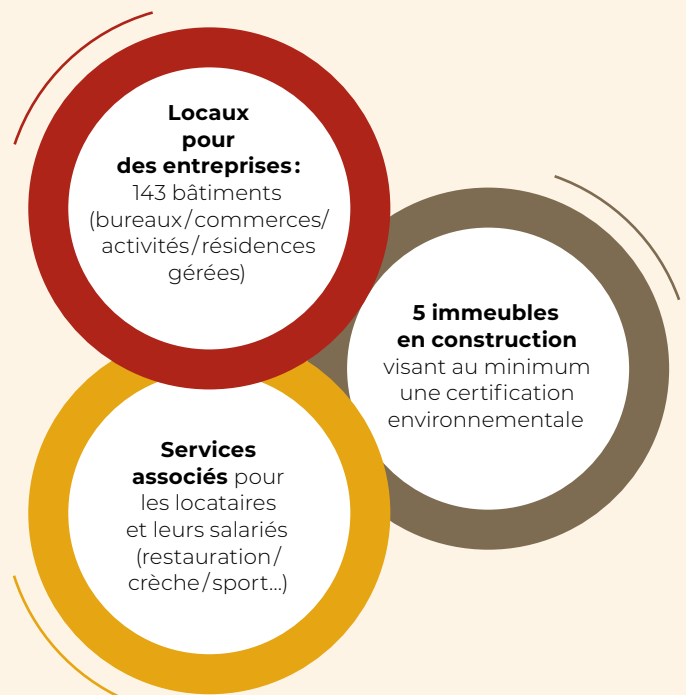
- Montant : 1,717 Md€
- Surface totale : 528 490 m<sup>2</sup>
- 75% Grand Paris et 25% en régions
- 79% bureaux : 46 actifs sur 65 au total
- 21% hors bureaux :
  - Activité (13 actifs sur 65) => 20%
  - Commerce (1 actif sur 65) => 2%
  - Mixte (3 actifs sur 65) => 5%
  - Résidentiel (2 actifs sur 65) => 3%
- Risque locatif dilué avec 413 locataires


**Empreinte sociétale**

- > 2000 fournisseurs
- Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

**OFFRES**
**Nos produits et services**

Opérant en France, la Société de la Tour Eiffel déploie une large palette de solutions à forte valeur ajoutée sur tout le cycle immobilier, de la construction/location à la proposition de services


**Nos expertises de foncière intégrée**

- ◆ 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

**NOS 5 ENJEUX**
**1**
**La nouvelle donne économique et financière**
**2**
**La transformation territoriale et la mixité**

## STRATÉGIE

### Nos orientations

- **Valoriser et diversifier** notre patrimoine
- **Créer et renforcer** la proximité avec nos locataires
- **Faire grandir** les équipes et créer un collectif respectueux des salariés
- **Accompagner** et contribuer à la transformation des territoires
- **Optimiser et pérenniser** notre performance financière
- **Déployer et accélérer** notre dynamique environnementale

### Notre dynamique de croissance

- **Améliorer le taux d'occupation**
- **Poursuivre et diversifier les développements**
- **Améliorer la qualité de son patrimoine**

## IMPACTS & CONTRIBUTIONS



### Pour nos locataires

#### Proposer des actifs performants et un accompagnement solide et incarné

- 74% de taux de satisfaction locataires
- 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



### Pour nos salariés

#### Accroître l'employabilité et la cohésion

- 626 heures de formation pour nos équipes (100% de la masse salariale), dont formation à l'anti-corruption
- 100% des salariés actionnaires, intéressement et participation dès six mois d'ancienneté
- Fidélisation des salariés (6% de turnover)



### Pour nos investisseurs

#### Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- Taux de recouvrement de 98%
- 12 M€ de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de 2,0 € par action



### Pour notre écosystème

#### Promouvoir l'éthique des affaires et construire les relations à long terme

- 16,2 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires: 104,2 M€ de montants payés aux fournisseurs
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (269 K€ de subventions versées)



### Pour notre planète

#### Maîtriser notre empreinte environnementale

- 121 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup> de consommation d'énergie en exploitation (Moyenne OID : 134 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>)
- Calcul du Biotope Surfacique sur 100% des actifs
- 73% du patrimoine certifié et 100% des immeubles livrés certifiés
- 62% d'actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation
- Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés

3 La transition écologique et la biodiversité

4 Les évolutions sociétales : modes de travail et mobilité

5 La révolution digitale et logistique

La Société de la Tour Eiffel, opérant exclusivement en France, offre une gamme étendue de solutions à forte valeur ajoutée tout au long du cycle immobilier. En tant que foncière, elle propose à des entreprises locataires différents locaux leur permettant d'exercer leurs activités : des bureaux aux commerces en passant par les hôtels d'activités ou quelques résidences gérées, elle propose également à ses clients – des entreprises de toutes tailles et de secteurs variés – des services tant pour fluidifier les relations contractuelles que pour le bénéfice des occupants, salariés de ses clients, participant à renforcer leur attractivité en tant qu'employeur.

Elle construit sur ses réserves foncières par délégation de la maîtrise d'œuvre et elle intègre la durabilité dans ses nouveaux projets, visant des certifications environnementales ambitieuses.

Dans le cadre de ses activités de développement (cinq chantiers en cours en 2023), elle est soumise à une dépendance au foncier disponible ainsi qu'aux ressources naturelles liées aux matières premières et matériaux de construction.

Dans son activité d'exploitation, un portefeuille de 64 actifs, elle dépend de l'approvisionnement en fluides (énergie, eau, frigorigènes) et en matériaux, comme ressources. Dans une volonté de démarche vertueuse, elle s'attelle à maîtriser son impact en adoptant des pratiques responsables.

La Société 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 regroupées 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,
- le déploiement de label visant la préservation de la faune et de la flore.

De plus, la Société accompagne les locataires dans leur connaissance de leur empreinte carbone, par exemple pour l'application du Décret Éco-Énergie Tertiaire.

La Foncière cherche également à préserver la faune et la flore en poursuivant une politique d'obtention de labels de biodiversité sur les actifs éligibles.

- **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).

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.

## 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.**

## 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 m<sup>2</sup>, 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.*

*Perspective du Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine © SweetDesign.*

**« 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 Syrah à Bobigny © Tailora.

- **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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> avec 70 cm de terre cultivable sera aménagée pour accueillir un projet d'agriculture urbaine comprenant vergers, arbres fruitiers et vignes et sera mise à la disposition des utilisateurs, d'associations et collectivités locales renforçant ainsi l'engagement social en faveur de pratiques durables.

**« La reconversion de fonciers existants représente l'un des grands défis du développement immobilier présent et à venir. Ce projet illustre la détermination de la Société de La Tour Eiffel à mettre en œuvre une logistique urbaine durable aussi bien sur le plan environnemental que sur le développement économique des territoires. Bobigny représente notre deuxième initiative sous la bannière LILK, et nous avons déjà l'ambition de nous positionner sur d'autres sites potentiels en Île-de-France et en régions »,** déclare Christel Zordan, Directrice Générale.

**b. Le modèle économique et la chaîne de valeur**

# Nos parties prenantes

Les relations avec les parties prenantes sont au cœur des préoccupations de la foncière car ce sont elles qui permettent de donner corps au modèle de création de valeur durable qu'elle s'est assigné.

**Impacts pour la Société de la Tour Eiffel:**

- Majeur
- Clé
- Indirect



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 2023 **les 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, 2023 a été notamment l'occasion de leur présenter 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. De plus, les salariés de la Foncière ont expérimenté cette année une journée « Duoday » accueillant ainsi une personne en situation de handicap en duo avec un professionnel volontaire.

## c. Risques et opportunités

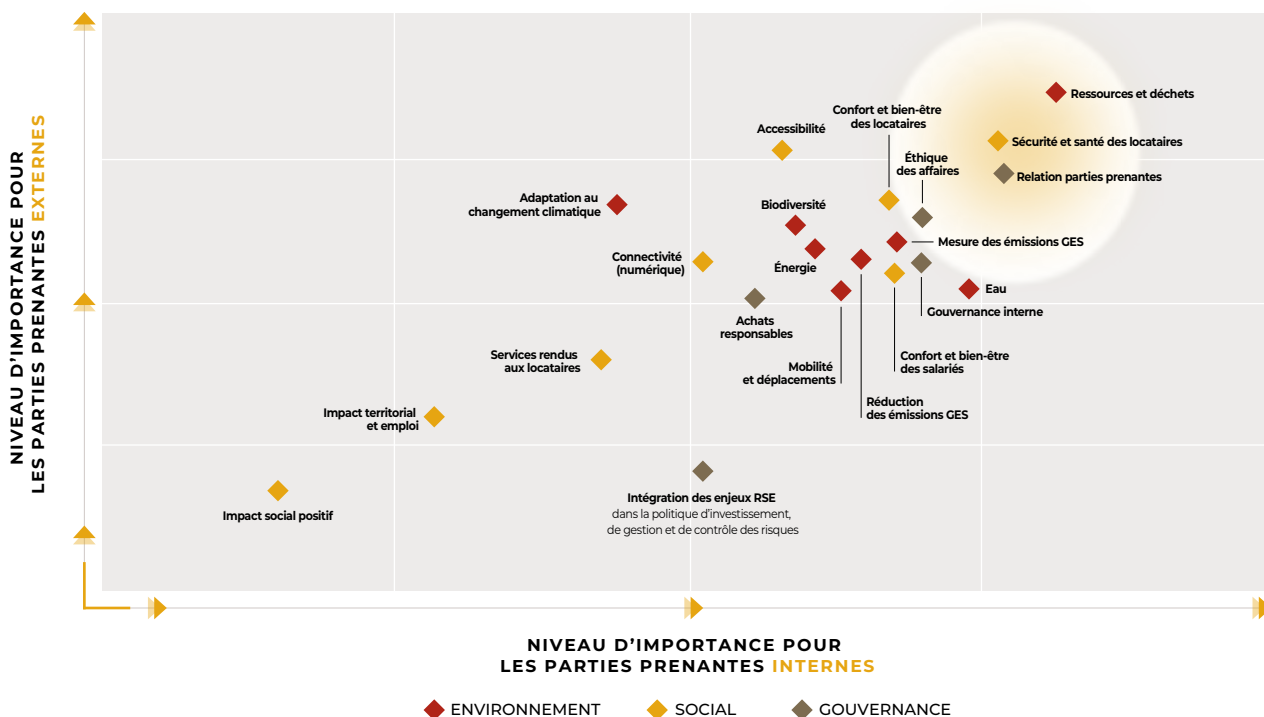
### Analyse des enjeux de durabilité

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, désirent 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 début 2024 afin de consulter toutes les parties prenantes de Société de la Tour Eiffel.

Cependant cette année, cette déclaration extra-financière reprend les principaux enjeux identifiés dans la cartographie des risques réalisée l'année précédente complétée des travaux déjà menés. Ce rapport intègre une mise à jour des actions entreprises sur chacune des thématiques.

## 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.

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 2023, en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire.

### 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 a été accompagnée depuis 2021 par des cabinets de conseil externes (PWC et Wild Trees) afin de décrypter ces deux grands textes européens. La Société n'est pas encore soumise à la Taxinomie européenne, toutefois elle a entrepris un travail d'anticipation de calcul de l'éligibilité et de l'alignement avec le cabinet de conseil Wild Trees en analysant les actifs de son portefeuille (*actifs en gestion et actifs en développement*). Le patrimoine de la Foncière est éligible à 100 % à la Taxinomie européenne, car ses actifs sont concernés par les activités « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.7 Acquisition & Propriété de bâtiments » de ce texte européen.
- Les standards de la CSRD ont été approuvés par le Conseil européen le 28 novembre 2022, et la directive a été transposée dans le droit français le 6 décembre 2023. La Société s'est engagée dans la mise en conformité de son reporting de durabilité 2023 en reprenant les 3 axes de la CSRD et leur déploiement ainsi que la publication de nouveaux indicateurs exigibles dans le cadre de cette nouvelle directive.



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations générales

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 m<sup>2</sup>) ; 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2025 pour les sites équipés de systèmes d'une puissance supérieure à 290 kW,*
- *d'ici le 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre 2022, pris en application de l'article 236 de la loi CLIMAT, rend obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> 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.

### 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.

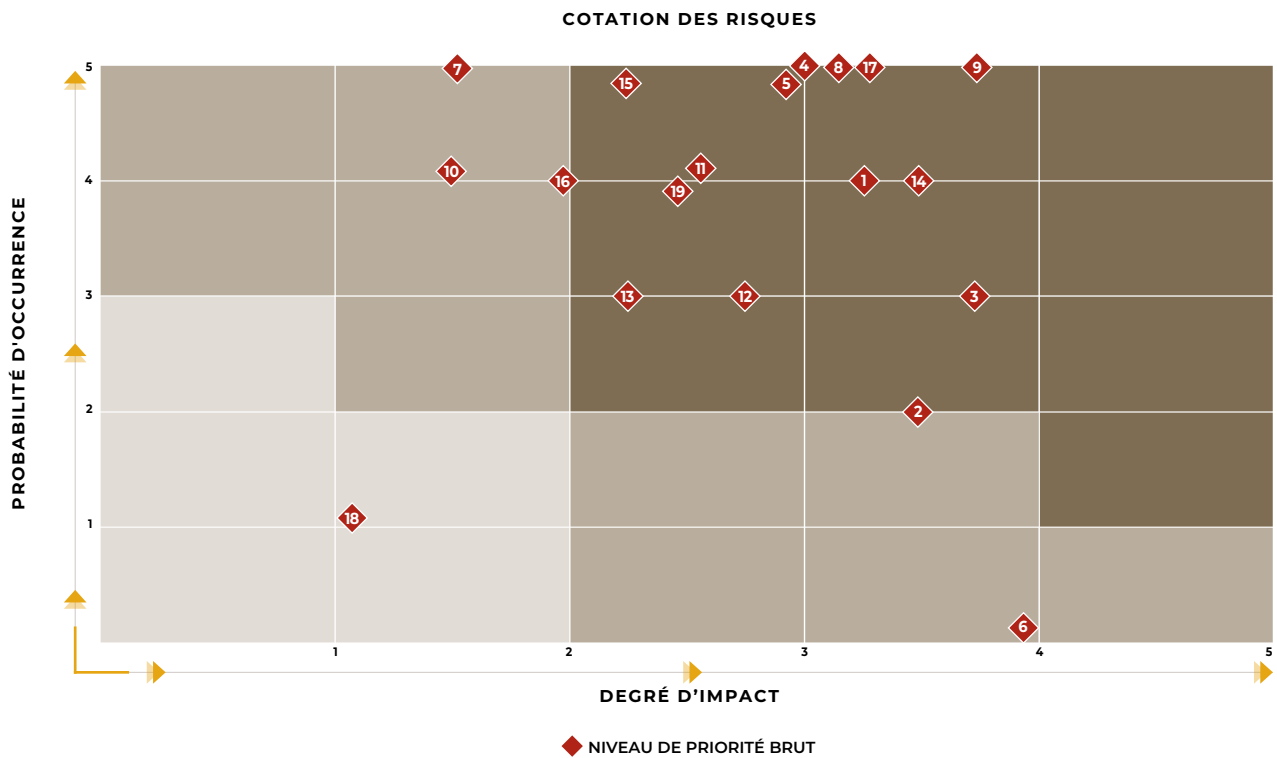
THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
GOUVERNANCE	<b>Gouvernance RSE intégrée</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, et de réputation	Risque d'accumuler du retard sur les thématiques ESG qui ne cessent 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.
	<b>Corruption et conflit d'intérêt (collaborateurs)</b>	<b>Risque de transition :</b> 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 des licenciements associés.	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.
	<b>Corruption et conflit d'intérêt (Conseil d'Administration et direction générale)</b>	<b>Risque de transition :</b> 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
ENVIRONNEMENT	<b>Énergie</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, de marché et de réputation	<p>La consommation d'énergie représente la majeure partie des émissions de GES d'un bâtiment en phase d'exploitation, mais est déjà fortement déterminée à la livraison du bâtiment de par son efficacité énergétique. La surconsommation d'énergie a donc des effets néfastes sur le changement climatique.</p> <p>Dans ce contexte, la réglementation est de plus en plus exigeante (DEET notamment pour l'existant ; RE2020 pour le neuf. Les prix de l'énergie augmentant fortement, les charges pour les locataires s'accroissent et pourraient conduire à une perte d'exploitation.</p>	<p>Consommations énergétiques en kWhEF/m<sup>2</sup> des actifs en exploitation</p>	<p>« Pour baisser les consommations, il faut savoir ce qu'on consomme » : cela entraîne l'identification des leviers d'actions.</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"> <li>• Exigence de complétude et de précision de la donnée</li> <li>• Étude de l'efficacité énergétique &amp; de l'intensité d'usage du parc et des pratiques de maintenance</li> <li>• Communication d'un plan de sobriété aux locataires</li> <li>• Développement des énergies renouvelables</li> </ul> <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>
	<b>Gestion des déchets</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, de réputation et de marché	<p>Une mauvaise gestion des déchets par les gestionnaires de bâtiments, notamment dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant (Loi AGEC, 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.</p>	<p>% d'actifs (en valeur) immobiliers en exploitation concernés par le tri et le reporting des déchets</p>	<p>Concernant la description de l'opportunité réemploi solidaire : cette initiative n'est pas structurée, ni inscrite dans une démarche. C'est arrivé quelques fois mais difficulté liée notamment au stockage et au rythme de réaction des associations</p> <p>Booster du Réemploi pour les travaux.</p> <p>Partenariat envisagé avec une entreprise pour la réutilisation des dalles de faux-plafonds.</p> <p>Plus de diagnostics ressources avant travaux permettant réutilisation, réemploi ou recyclage.</p> <p>Participation motrice à des actions et des processus innovants quant au réemploi et au recyclage, permettant d'aider au développement de cette filière</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUIITE)	<b>Adaptation</b>	<b>Risques physiques</b>	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.	% (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit d'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"> <li>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</li> <li>Amélioration par la mise en place d'actions préconisées par les audits</li> </ul> <p>Stratégie d'adaptation propre au développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optimisation des capacités de résilience et d'adaptation des actifs ; notamment par des désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures</li> </ul> <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>
	<b>Biodiversité</b>	<b>Risque de transition :</b> 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.	% (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité % (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	<p>Stratégie d'amélioration d'impact vis-à-vis de la biodiversité dès la phase de conception et continue durant l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Écologue missionnée sur les opérations</li> <li>Réduction de l'artificialisation (parcelles désartificialisées)</li> <li>Limitation des nuisances</li> <li>Sensibilisation</li> </ul> <p>Qui contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents.</p> <p>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.</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
SOCIAL	<b>Achats responsables</b>	<b>Risque de transition :</b> Risque de marché	La volonté d'amélioration de l'empreinte environnementale et sociale de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés dans sa chaîne de valeur (fournisseurs et prestataires).	Part des prestataires ayant fait l'objet d'un questionnaire ESG annuel ayant une politique RSE	Les exigences en termes de standards RSE de la Société de la Tour Eiffel vis-à-vis des fournisseurs et des prestataires, en plus d'assurer la cohérence RSE de la chaîne de valeur, contribuent à la prise en compte des enjeux sociétaux et environnementaux à l'échelle du marché.
	<b>Santé et sécurité des locataires</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de marché et de réputation	La dégradation de la qualité des espaces loués par la Société peut entraîner une détérioration de la relation bailleur – preneur et aboutir à un non-renouvellement des baux par les locataires. Des pertes économiques liées à cette dégradation relationnelle peuvent en découler. Ce risque est exacerbé par une éventuelle pandémie comme celle du Covid-19 qui a marqué les deux années précédentes, ainsi que par les risques climatiques sur les bâtiments qui peuvent également provoquer des risques sanitaires.	% (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués pour les actifs en exploitation	Contribution à une relation de confiance bailleur/preneur et à la satisfaction générale des locataires
	<b>Confort et bien-être des locataires</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de marché et de réputation	Le mécontentement des locataires peut aboutir à un non-renouvellement de leurs baux. Ce risque est amplifié avec la pratique du télétravail qui s'est progressivement déployée depuis la crise sanitaire. Des locaux qui ne répondent pas aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers principalement.	% de satisfaction des locataires	Au-delà de répondre aux attentes des locataires, la Société de la Tour Eiffel met en place des initiatives créatrices de lien social (mise en valeur d'espaces verts, potager) et de sensibilisation des locataires aux enjeux du développement durable (webinaire DEET)

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.

**d. Synthèse des résultats de cotation des risques**

**LÉGENDES**
**CRITIQUE**

1. Corruption et conflit d'intérêts (salariés)
2. Respect des Droits de l'Homme éthique
3. Corruption et conflit d'intérêts (Conseil d'Administration)
4. Gouvernance RSE intégrée
5. Achats responsables
8. Adaptation
9. Énergie
11. Gestion des ressources
12. Biodiversité
13. Santé et sécurité des salariés
15. Santé et sécurité des locataires
16. Confort et bien-être des locataires
17. Impact territorial
18. Gestion des déchets
20. Accessibilité aux PMR

**MAJEUR**

6. Évasion fiscale
7. Carbone
10. Gestion de l'eau
14. Développement du capital humain

**MODÉRÉ**

19. Mobilité douce



### e. 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. Le périmètre RSE 2023 est composé de 73 actifs, dont 65 en exploitation et huit en développement (cinq chantiers en cours et trois acquisitions en cours par le biais de Vente en l'État Futur d'Achèvement), et s'étend sur une superficie locative de 531 155 m<sup>2</sup>.

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.*

1

2

3

4

5

6

7

8

9

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

## Informations générales

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre
<b>Environnement</b>			
<b>Énergie</b>			
Objectif de réduction des consommations	↘	●	Périmètre des consommations Bailleurs des Actifs Bureaux en pleine propriété et multilocataires
Consommations énergétiques en kWhEF/m <sup>2</sup>	↘	●	Exploitation
% d'actifs ( <i>en surface</i> ) ayant été couverts par la collecte des données fluides (parties communes & privatives)	↗		Exploitation
% ( <i>en valeur d'actifs</i> ) d'actifs ayant subi un audit énergétique	↘		Exploitation
% ( <i>en valeur d'actifs</i> ) d'actifs dont le contrat de maintenance multitechnique bénéficie de clause CPE ou équivalent (clauses bonus/malus)	Ⓝ		Exploitation
% ( <i>en valeur d'actifs</i> ) d'actifs équipés d'une GTB/GTC	↗		Exploitation
% de projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables –EnR – en amont	→		Développement
% ( <i>en valeur d'actifs</i> ) d'actifs disposant d'énergies renouvelables – EnR : - panneaux photovoltaïques OU - géoénergie OU - autres	↘		Exploitation
<b>Carbone</b>			
Émissions de GES ( <i>kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></i> )	↗	●	Exploitation
Empreinte carbone des collaborateurs ( <i>t CO<sub>2</sub>/ETP</i> )	↘		Corporate salariés
Adaptation	↗		Exploitation
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	↗		Exploitation
<b>Adaptation</b>			
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	↗	●	Exploitation
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs faisant l'objet d'un plan d'action PPA adaptation	Ⓝ		Exploitation
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	→		Exploitation
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs éligibles bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité	Ⓝ	●	Exploitation
<b>Gestion des déchets</b>			
% d'actifs ( <i>en valeur</i> ) concernés par le reporting des déchets	↘	●	Exploitation
% de chantiers Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	Ⓝ		Chantiers tous corps d'état
<b>Gestion de l'eau</b>			
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	↘	●	Exploitation
% ( <i>en nombre</i> ) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	↘		Exploitation
<b>Certification</b>			
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale	↘	●	Exploitation
% ( <i>en valeur</i> ) d'actifs en développement bénéficiant d'une certification BREEAM Very Good ou HQE Très Performant	Ⓝ	●	Développement
<b>Social</b>			
<b>Santé &amp; sécurité des locataires</b>			
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués	↗	●	Exploitation
<b>Confort &amp; bien-être des locataires</b>			
% de satisfaction des locataires	→	●	Exploitation Alternativement Grand Paris + Régions
% d'actifs ( <i>en nombre</i> ) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires	↘		Exploitation
<b>Accessibilité aux PMR</b>			
% de surface accessible PMR	↗	●	Exploitation
<b>Impact territorial</b>			
Budget alloué aux instances locales et associations professionnelles ( <i>en milliers d'euros</i> )	↘	●	Corporate
<b>Achats responsables- Développement du capital humain</b>			
Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle		●	Corporate
Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG	Ⓝ	●	Corporate
Index EGAPRO	↗		Corporate
% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	↘	●	Corporate
% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ESG	↘		Corporate
<b>Gouvernance</b>			
<b>Gouvernance RSE intégrée</b>			
Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	↗	●	Corporate
Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	→		Corporate
<b>Éthique et transparence</b>			
Part des employés pouvant contractualiser et ayant reçu une formation à propos de la corruption	↗	●	Corporate

Ⓝ Nouveau → Performance ↗ Performance ↘ Performance

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Informations générales

5

Objectif	Résultats 2022	Résultats 2023
Objectif de réductions des consommations énergétiques de - 25 % sur le périmètre « contrôlé » entre 2017 et 2030	73,70 kWhEF/m <sup>2</sup>	69,70 kWhEF/m <sup>2</sup>
Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre :	123,61 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre constant) 124,39 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre courant)	120,63 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre constant) 120,63 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre courant)
Indicateur de suivi : 100 %	98 %	100 %
80 % en 2030	Total : 51,25 % / GP : 67,37 % / Régions : 00,00 %	Total : 41,71 % / GP : 49,44 % / Régions : 16,82 %
80 % en 2030	N/A : nouvel indicateur	2 %
100 % en 2030	Total : 68,24 % / GP : 76,71 % / Régions : 41,30 %	Total : 73 % / GP : 82,78 % / Régions : 41,50 %
Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
80 % en 2030	Total : 40,29 % / GP : 44,36 % / Régions : 27,37 %	Total : 30,50 % / GP : 31,47 % / Régions : 27,39 %
Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	10,60 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (périmètre courant) 11,74 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (périmètre constant)	12,11 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> courant et constant
< 3 tCO <sub>2</sub> éq/ETP/an en 2030	3,91 tCO <sub>2</sub> éq/ETP	3,55 tCO <sub>2</sub> éq/ETP
80 % en 2030	Total : 61,67 % / GP : 71,25 % / Régions : 31,19 %	Total : 64,31 % / GP : 70,99 % / Régions : 42,78 %
80 % en 2030	Total : 45,47 % / GP : 55,01 % / Régions : 15,12 %	Total : 50,31 % / GP : 58,97 % / Régions : 22,44 %
80 % en 2030	Total : 29,63 % / GP : 38,45 % / Régions : 1,61 %	Total : 60,43 % / GP : 62,44 % / Régions : 53,99 %
80 % en 2030	N/A : nouvel indicateur	Total : 40,03 % / GP : 33,25 % / Régions : 65,28 %
Indicateur de suivi : 100 %	Périmètre courant : 97 % / Périmètre constant : 100 %	100 %
80 % en 2030	Total : 54,80 % / GP : 51,96 % / Régions : 64,98 %	Total : 60,68 % / GP : 53,45 % / Régions : 100 %
80 % en 2030	Total : 84,43 % / GP : 87,34 % / Régions : 75,17 %	Total : 79,53 % / GP : 79,57 % / Régions : 79,40 %
80 % en 2030	N/A : nouvel indicateur	60 %
Réduire systématiquement les consommations d'eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) d'une année à l'autre	0,26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (périmètre courant) 0,23 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (périmètre constant)	0,22 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> courant et constant
80 % en 2030	Total : 13,24 % / GP : 14,98 % / Régions : 7,72 %	Total : 12,98 % / GP : 14,75 % / Régions : 7,29 %
Indicateur de suivi : 80 %	Total : 80 % / GP : 87 % / Régions : 60 %	Total : 72,45 % / Grand Paris : 78,07 % / Régions : 54,34 %
Développer des actifs certifiés <i>a minima</i> BREEAM Excellent ou HQE Très Performant	N/A : nouvel indicateur	100 %
Indicateur de suivi : 90 %	82 %	87 %
Indicateur de suivi : 80 %	GP : 74 %	Régions : 74 %
Indicateur de suivi : 80 %	Total 76,39 % / GP : 76,64 % / Régions : 75,62 %	Total : 70,38 % / GP : 68,91 % / Régions : 75,10 %
90 % en 2030	Total : 76,35 % / GP : 69,27 % / Régions : 95,81 %	Total : 85,74 % / GP : 80,97 % / Régions : 97,42 %
150 000 €	248 100 €	224 542 €
Indicateur de suivi : 0 %	0 %	0 %
	N/A : nouvel indicateur	196
Indicateur de suivi : > 94	96	98
Indicateur de suivi : 3 %	3,42 %	3,16 %
Indicateur de suivi : 100 %	100 %	89 %
Indicateur de suivi : 3/an	2	4
Indicateur de suivi : 10/an	11	11
Indicateur de suivi : 100 %	96 %	100 %

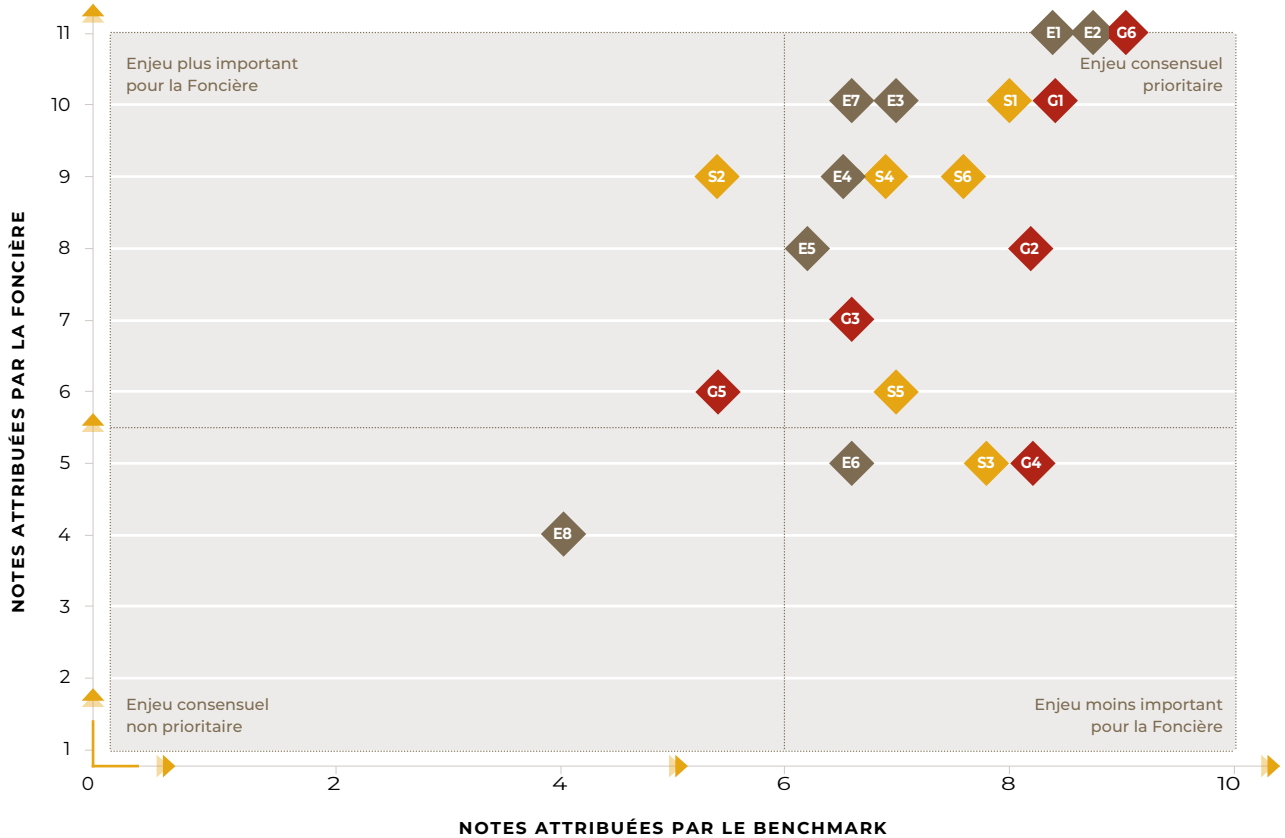
(1) Changement du mode de calcul pour que ne soit pris en compte au dénominateur que les actifs susceptibles d'avoir un tel label.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Informations générales

### f. Maturité des sujets ESG

La Société a participé, comme chaque année depuis sa création, à la réponse du Baromètre de l'Immobilier Responsable (BIR) en 2023, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, portant sur la prise en compte de 20 enjeux ESG durant son exercice 2022. L'analyse a été faite de manière totalement indépendante par les équipes de l'OID, et a permis de réaliser un benchmark des pratiques des acteurs de l'immobilier, dont les SIIC, en matière de prise en compte des enjeux extra-financiers (grâce à des indicateurs de suivi et des objectifs quantifiés).



#### E ENVIRONNEMENT

- E1 Énergie
- E2 Carbone
- E3 Ressources et déchets
- E4 Eau
- E5 Biodiversité
- E6 Mobilité et déplacements
- E7 Adaptation au changement climatique
- E8 Pollution

#### S SOCIAL

- S1 Sécurité et santé des occupants
- S2 Confort et bien-être
- S3 Impact territorial et emploi
- S4 Accessibilité
- S5 Services rendus aux occupants
- S6 Impact social positif

#### G GOUVERNANCE

- G1 Éthique des affaires
- G2 Intégration des enjeux ESG
- G3 Relations avec les parties prenantes
- G4 Gouvernance interne
- G5 Achats responsables
- G6 Gestion de crise et plan de continuité

## II. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

### CHANGEMENT CLIMATIQUE

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. Ces derniers 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.

Le dérèglement climatique représente un enjeu important pour l'activité de la Société de la Tour Eiffel.

En effet, le secteur du bâtiment est particulièrement exposé aux conséquences de ce dérèglement et les bâtiments aux risques inhérents. Il est donc également particulièrement concerné par l'adaptation au changement climatique qui vise à limiter ses impacts.

Les conséquences peuvent être irréversibles sur l'aspect physique même des bâtiments, leur structure, leurs usages, leur accessibilité, et elles peuvent également concerner leurs occupants en affectant leur sécurité, leur santé et bien-être ainsi que les services dont ils bénéficient au sein du bâtiment. Ces dommages peuvent entraîner une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur des actifs.

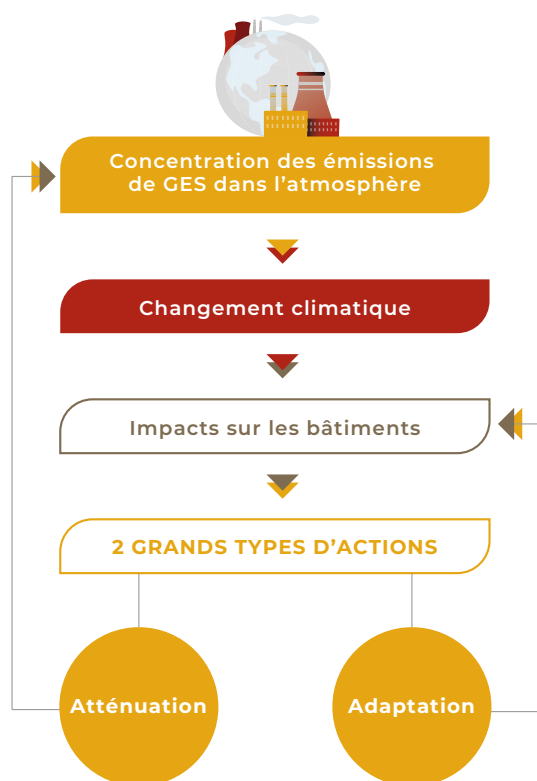
Par ailleurs, la préoccupation des parties prenantes, en particulier des locataires, tend à se développer quant à l'impact sur la planète des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Cette inquiétude associée à l'enchérissement du coût de l'énergie, peut conduire à un désintérêt du marché pour les actifs qui ne sont pas performants d'un point de vue énergétique et plus généralement pour les investisseurs qui ne seraient pas engagés dans la transition écologique.

Afin de prendre en compte ce risque, aussi bien sur un aspect stratégique qu'opérationnel, la Société se concentre sur deux enjeux identifiés et complémentaires :

- l'atténuation du changement climatique pour participer à limiter son exposition ;
- l'adaptation au changement climatique pour rendre son patrimoine résilient.

Ainsi, outre déployer des actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la Société met dès à présent en place des solutions d'adaptation aux différents aléas et aux évolutions climatiques inhérents au dérèglement climatique.

Bien que les sujets de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique soient fortement liés comme le montre le schéma ci-dessus, les politiques pour gérer les incidences, risques et opportunités liées à ces deux sujets sont distinctes et seront donc décrites séparément.



## 1. ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### a. Stratégie : Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique



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 en 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 répétition 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.
2. Formation des salariés de la Foncière : le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en programmant des interventions qualifiées 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 MOOC sont proposés. Enfin, un plan de formation structuré sur les sujets ESG est en cours d'élaboration.
3. Primes RSE : en 2023 ont été définis dans le cadre du Plan Atténuation des objectifs progressifs de performance RSE pertinents pour l'ensemble des salariés, selon le métier et la Direction, qui permettront de pouvoir indexer une part de la prime variable sur l'atteinte de ces objectifs.
4. Évolution du modèle d'affaires dans une économie décarbonée : ce volet du Plan Atténuation vise à intégrer pleinement la Société dans la transition vers une économie de modèle bas carbone. Les sujets des énergies renouvelables 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, étude écologie, Analyse du Cycle de Vie ou audit énergétique et bientôt 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. Chapitre III.4).
7. La Société de la Tour Eiffel participe également à différents mouvements de 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. La Société 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.
9. Des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel interviennent chaque année auprès des étudiants du mastère MOGI de l'ESTP (Maîtrise d'Ouvrage et Gestion Immobilière) afin de présenter les résultats financiers et extra-financiers de la Foncière après que les élèves ont étudié ce « case-study ».
10. Chartes : les chartes permettent d'embarquer de façon contractuelle les parties prenantes et d'aligner celles-ci aux exigences de la Société pour la bonne atteinte des objectifs (incluant ceux d'atténuation) qu'elle se fixe. Ainsi, la Société a mis en place une Charte chantier propre, ainsi qu'une Charte achats responsables et relations fournisseurs.
11. Trajectoires énergie et carbone : La Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2023 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 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 EGES de l'exploitation, les locataires ont effectivement une influence sur près de 28 % des EGES. Ce fort impact est dû à la prise en compte de l'ensemble des consommations énergétiques, incluant les parties communes et les équipements communs notamment pour les ascenseurs, le chauffage et la climatisation. La Société 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 par exemple).

Ainsi, des Comités environnementaux sont organisés depuis 2014, au cours desquels sont traités notamment les sujets environnementaux, tels que déchets, consommations, intensité d'usage du bâtiment et Taux d'Occupation Privatif. 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 résultats 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 doivent être insérées dans le bail type en 2024 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

En 2023, les EGES générées par la reprise des opérations de développement ou de restructurations et par les CapEx représentaient 70 % des EGES totales de la Société, notamment en raison du fait de la haute émissivité des matériaux de construction. 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 ;
  - partenariats flux entrants 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 ;
  - partenariats flux sortants contrats-cadres de reprise – recyclage – réemploi ;
  - 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 en 2023 :

- 100 % des sites ont des synoptiques vérifiés et actualisés soit 1 178 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 *commissioning*, 59 % des PdL connus en font l'objet (56 % en 2022) ;
- le pilotage du fonctionnement du bâtiment ;
- le remplacement des équipements obsolètes ;
- l'amélioration des qualités intrinsèques du bâti ;
- le déploiement des Énergies Renouvelables ;

et plus ponctuellement la limitation de l'impact :

- de la suppression d'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 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.

Les combustibles fossiles étant particulièrement émetteurs, le Plan Atténuation prévoit une émancipation des énergies fossiles sur le patrimoine, 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 de façon certaine 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 fortement émettrices. 100 % des principaux mainteneurs ont déjà été formés à la gestion de telles fuites, pour qu'elles puissent notamment 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 150 en 2030.

### iv. Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques exercent une influence sur près de 60 % des EGES en exploitation (énergie – fluides – OpEx), ce qui représente en 2023 18,5 % des EGES totales de la Société.

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 contrat 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 locataires...).

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

## Corporate

L'empreinte carbone corporate, bien que représentant moins de 1,5 % 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 2,2 % 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 évoluera à partir de 2024 en mise à disposition de véhicule de service ;
- inciter aux mobilités douces pour les trajets domicile – travail : 69 % des salariés en 2023 opéraient 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 partie 4. Économie Circulaire.

## b. Description du processus d'identification et d'évaluation des Risques et Opportunités

La Société de la Tour Eiffel a identifié l'enjeu « Atténuation du changement climatique » comme un risque matériel pour son activité dans sa cartographie des risques.

Afin de mieux le maîtriser et d'évaluer son importance, elle a procédé à différents exercices d'analyse des risques et de contrôle de ses activités.

Pour déterminer les actions adéquates à mettre en place dans l'objectif de contribuer à l'enjeu lié à l'Atténuation du changement climatique, la Société a réalisé une estimation de ses émissions de gaz à effet de serre en procédant chaque année depuis 2021 à l'exercice d'un bilan carbone réalisé selon le GHG Protocol.

La Société a élaboré différentes politiques afin de mieux superviser les enjeux liés à l'Adaptation du changement climatique et de veiller à opérer une cohérence entre les différentes actions déployées.

**Les politiques liées à l'atténuation du changement climatique** portent sur la *gestion des émissions de GES*, des *absorptions des GES* et des *risques de transition* de l'entreprise sur différents horizons temporels, dans le cadre de ses opérations propres et/ou 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 le paragraphe (f.) ci-dessous) afin d'identifier les principaux postes d'émissions et de définir des trajectoires de réduction de ses incidences. Ces trajectoires sont actées chaque année dans un plan d'actions. Il se décompose sur deux niveaux :

### Politiques organisationnelles :

La Société de la Tour Eiffel structure sa politique autour de l'atténuation du changement climatique avec :

- 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 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* lancés en 2023 (voir encadrés).

En parallèle, l'atténuation du changement climatique peut être favorisée par des démarches de la Foncière telles que les politiques en matière de formation, les chaînes d'approvisionnement ou les stratégies d'investissement ou d'*asset management*.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

Dans le cadre du déploiement de la stratégie Atténuation, plusieurs actions ont été réalisées par la Direction générale afin de valider les engagements pris par la Société de la Tour Eiffel.



Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation de la Société de la Tour Eiffel, a pris part au lancement du *Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération*, au SIBCA – Salon de l'Immobilier Bas Carbone – aux côtés de onze autres intervenants majeurs du secteur immobilier. 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 sera 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.

En octobre 2023, la Directrice générale Christel Zordan, a signé la Charte de la Sobriété des bâtiments tertiaires en présence d'Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition énergétique de France et de Philippe Pelletier, Avocat, Président du Plan Bâtiment Durable.

La signature de cette charte consolide la politique et les engagements RSE de la Foncière.

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.

**« Nous travaillons depuis plus de dix ans sur la parfaite connaissance de notre patrimoine et sa performance énergétique. Cette charte permet une mobilisation générale de tous les acteurs du bâtiment : occupant, propriétaire, gestionnaire et mainteneur. »** souligne Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation de la Foncière.



### c. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière d'atténuation au changement climatique

#### Exploitation

Afin de gérer ses risques et opportunités sur l'atténuation au changement climatique, la Société de la Tour Eiffel met en place des actions dont voici une liste non exhaustive :

#### Production d'énergie renouvelable

- Étude de faisabilité Énergie Renouvelable (EnR) sur chaque actif par un expert externe sur 100 % du patrimoine en 2023.

#### Efficacité énergétique

- Suivi des audits énergétiques, indicateur clé de la conformité Décret tertiaire sur 42 % des actifs en 2023 ;
- Installation de GTB dans le cadre du Décret BACS pour réduire les consommations CVC. Actuellement, 73 % des actifs en sont équipés ;
- Mise en place de *free-cooling* pour réduire les consommations liées à la climatisation ;
- Installation favorisant les mobilités douces (IRVE, Installation de Recharge pour Véhicule Électrique, locaux à vélos) ;

- Peinture de toitures de couleur claire (réduction des consommations liées à la climatisation) ;
- 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*.

#### Mobilité douce

- Développement de l'usage du vélo par l'installation de parking dédiés ;
- Installation d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques.

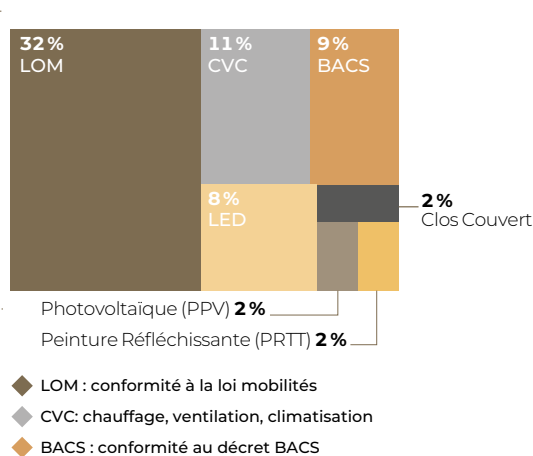
Des ressources de nature différentes sont requises pour la mise en place de ces actions :

- un engagement des parties prenantes sur toute la chaîne de valeur : Comité de direction, Direction technique, Mainteneurs, Preneurs...
- des ressources financières – les CapEx enregistrés en catégorie « Environnement et Services » s'élèvent à 2 millions d'euros sur l'année 2023. Par ailleurs, le taux d'alignement de ces CapEx selon la Taxinomie européenne sera publié l'année prochaine.

## CapEx RSE 2024



## Focus Atténuation 2024



Les budgets CapEx alloués aux enjeux RSE en 2024 s'élèvent à hauteur de 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. On constate en particulier l'investissement important dans la mobilité douce (loi LOM), le remplacement des équipements CVC et leur automatisation (BACS) ainsi que le relamping des actifs (LED).

### Indicateur clé

- % d'actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : 41,71 %
  - Résultat 2022 : 51,25 %

### 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
  - Résultat 2023 : 64,3 %
  - Résultat 2022 : 61,67 %
- % (en valeur) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : 50,31 %
  - Résultat 2022 : 45,47 %
- Actif équipé d'une GTB/GTC
  - Objectif : 100 % en 2030
  - Résultat 2023 : 73 %
  - Résultat 2022 : 68,2 %
- % des actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres) :
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : 30,50 %
  - Résultat 2022 : 40,29 %

### Développement

#### Certifications environnementales

Les certifications environnementales permettent d'assurer une qualité environnementale globale des actifs en développement, visant les 6 objectifs de la Taxinomie européenne. De plus, elles permettent d'intégrer des process constructifs vertueux tout au long du chantier.

100 % des actifs en développement, construction ou réhabilitation, briguent au moins une certification BREEAM Very Good ou HQE Très Performant. D'autres certifications ou labels 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).

#### Production d'énergie renouvelable

Inclusion dès la conception de dispositif de production d'énergie renouvelables en autoproduction : trois actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques et deux utilisent la géothermie.

#### Réduction de l'empreinte carbone à la construction

##### Réalisation d'une Capitale à Analyse de Cycle de Vie et labellisation E+C-

- E2C1 (Rivage à Puteaux et EvasYon Bureaux à Lyon) ;
- RE2020 (Syrah à Bobigny & Jade à Aix – Parc du Golf).

Étude STD réalisé pour l'ensemble des actifs en développement et SED pour Rivage à Puteaux et Jade à Aix – Parc du Golf.



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

#### 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, peinture aux algues, isolation...

#### Réemploi

**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.

**En dehors du 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

#### Objectifs et résultats du plan d'actions

- % des projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : 100 %
- % des projets ayant fait l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie)
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : NA

#### d. Cibles liées à l'atténuation du changement climatique

##### Trajectoire énergie

Dans le cadre d'une recherche prospective d'indicateur de performance énergétique, la Société de la Tour Eiffel a souhaité que soit étudiée l'évolution historique des consommations énergétiques de ses actifs sur différents périmètre spatiaux et temporels et que soient projetés dans le futur les gains probables induits par ses différents 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/ m<sup>2</sup> (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.

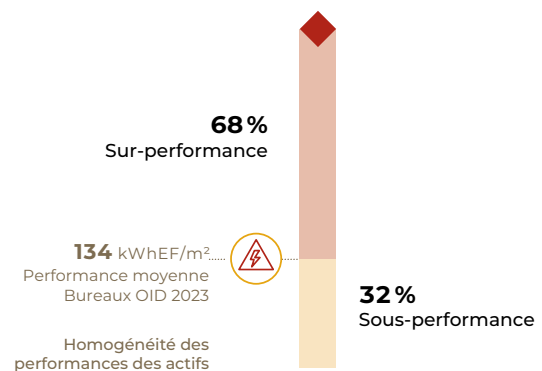
L'année 2017 a été choisie comme année de référence pour déterminer la trajectoire des consommations en s'appuyant sur l'analyse des Plans Pluri-Annuels de travaux et plus particulièrement sur 3 faisceaux :

- 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.

#### Répartition des bureaux du patrimoine <sup>(1)</sup> en fonction de la performance énergétique comparée à celle du benchmark de l'OID <sup>(2)</sup>



L'impact des consommations privatives de chacun de nos locataires, monolocataires comme multilocataires, est tel que l'enjeu de sensibilisation des utilisateurs de nos actifs nous est apparu comme primordial, raison pour laquelle nous avons lancé une démarche de sensibilisation par la gamification « la durabilité à tous les étages » (cf. chapitre consacré aux Locataires, 111.3).

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 2023 : 69,70 kWhEF-m<sup>2</sup>
  - Résultat 2022 : 73,70 kWhEF/m<sup>2</sup>

(1) OID : observatoire de l'Immobilier Durable (<https://o-immobilierdurable.fr/>).

(2) En surface. Les exceptions couvrent les Immeubles de Grande Hauteur plus énergivores et les immeubles de bureaux accueillant un locataire disposant d'un process spécifique.



## Autres indicateurs

- Les consommations énergétiques du patrimoine :
  - Objectif : réduire systématiquement d'une année sur l'autre :
  - Résultat 2023 : 120,3 kWhEF/m<sup>2</sup> (périmètre courant et constant)
  - Résultat 2022 : 123,61 kWhEF/m<sup>2</sup> (périmètre courant) et 124,39 kWhEF/m<sup>2</sup> (périmètre constant)
- % des PdL couverts par un *commissioning* :
  - Résultat 2023 : 59 %
  - Résultat 2022 : 56 %
- % (en valeur) des actifs avec production d'ENR :
  - Résultat 2023 : Total : 30 %  
Grand Paris : 31 % - Régions : 27 %
  - Résultat 2022 : Total : 40 %  
Grand Paris : 44 % - Régions : 27 %

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.

- % des projets ayant fait l'objet d'une STD (Simulation Thermodynamique)
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : NA

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

- % des projets prévoyant l'installation de production d'énergies renouvelables
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : NA

## 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 2050.

Comme indiqué précédemment, un travail a été entrepris lors de l'année 2023 pour fixer un objectif de réduction des consommations à horizon 2030 de - 14 % de 2022 à 2030.

Ces trajectoires concernent le patrimoine (les 64 actifs 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 (21 % des émissions liées à l'énergie), le scope 2 les consommations électriques et de réseaux urbains du même périmètre (39 %), et le scope 3 les consommations des preneurs (40 %).

La construction de ces trajectoires sur la base des émissions actuelles des actifs et des évolutions à venir des actifs assure que son atteinte est **pleinement intégrée aux objectifs de la Société**. Un travail a été

mené dans le but de mettre en relief ces objectifs raisonnablement atteignables pour la Société et les trajectoires issues des budgets carbone nécessaires au maintien du réchauffement climatique sous les + 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle conformément à l'Accord de Paris. Ces dernières impliquent aujourd'hui une réduction trop ambitieuse face aux leviers d'action et moyens à disposition de la Foncière.

## Indicateur clé

- Les émissions de GES du patrimoine :
  - Objectif : réduire systématiquement liées à l'énergie d'une année sur l'autre (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> sur le patrimoine) :
  - Résultat 2023 : 12,11 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (périmètre courant et constant)
  - Résultat 2022 : 10,87 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (périmètre courant) et 10,74 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (périmètre constant)

## Autres indicateurs

- Pour les salariés :
  - Objectifs : empreinte carbone inférieure à 3 tCO<sub>2</sub> eq/ETP/an en 2030 :
  - Résultat 2023 : 3,55 tCO<sub>2</sub> eq/ETP
  - Résultat 2022 : 3,91 tCO<sub>2</sub> eq/ETP
- Pour le périmètre corporate :
  - Objectifs : Empreinte carbone inférieure à 9 tCO<sub>2</sub> eq/ETP/an en 2030 :
  - Résultat 2023 : 10,0 tCO<sub>2</sub> eq/ETP
  - Résultat 2022 : 10,4 tCO<sub>2</sub> eq/ETP
- % des trajets professionnels effectués en avion (en km) :
  - Résultat 2023 : 0,75 %
  - Résultat 2022 : 3,72 %

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 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : nouveau

## Trajectoire réemploi

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 tous les projets.

Enfin, un objectif de couverture sur les projets de développement et de redéveloppement de l'économie circulaire pourra être ajouté l'année prochaine.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

#### Autres indicateurs

- Exploitation : % des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés :
  - Résultat 2023 : 60 %
  - Résultat 2022 : nouveau
- Développement : % des projets éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective :
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : nouveau
- 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 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : nouveau

#### 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 redondant jusqu'à atteindre l'objectif de 80 % d'immeubles certifiés BREEAM ou HQE.

L'année 2023 marque un léger recul du taux d'immeubles certifiés du fait :

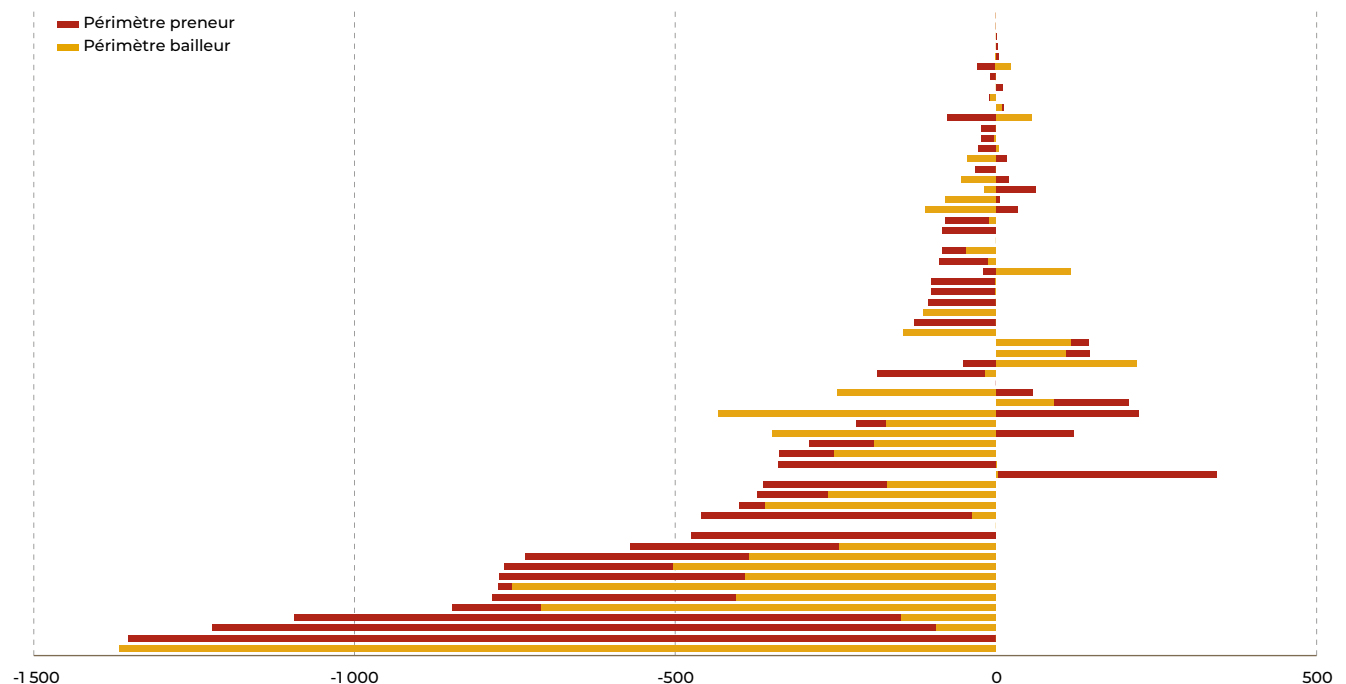
- d'arbitrage d'actifs certifiés ;
- de l'attente des certificats d'audit des immeubles acquis en 2023 ;
- de la vacance stratégique de l'immeuble de Bagneux qui empêche toute certification.

#### e. Consommation d'énergie et mix énergétique

Les consommations d'énergie sont détaillées dans les tableaux en fin du présent rapport, conformes aux standards EPRA et qui détaillent les consommations énergétiques du patrimoine et du siège par source de production.

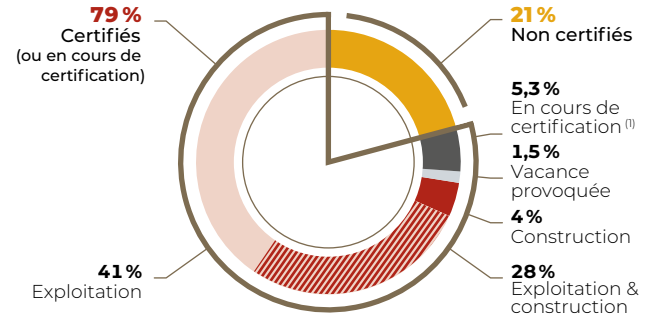
L'illustration graphique suivante illustre les variations de consommations énergétiques par site à l'exception de l'un d'entre eux trop spécifique entre 2022 et 2023.

#### Évolution des consommations énergétiques (MWh EP) entre 2023 et 2022



La livraison d'immeubles certifiés « construction » en 2024 et 2025 permettra de dépasser l'objectif de 80 %.

#### Pourcentage (en valeur) d'actifs certifiés



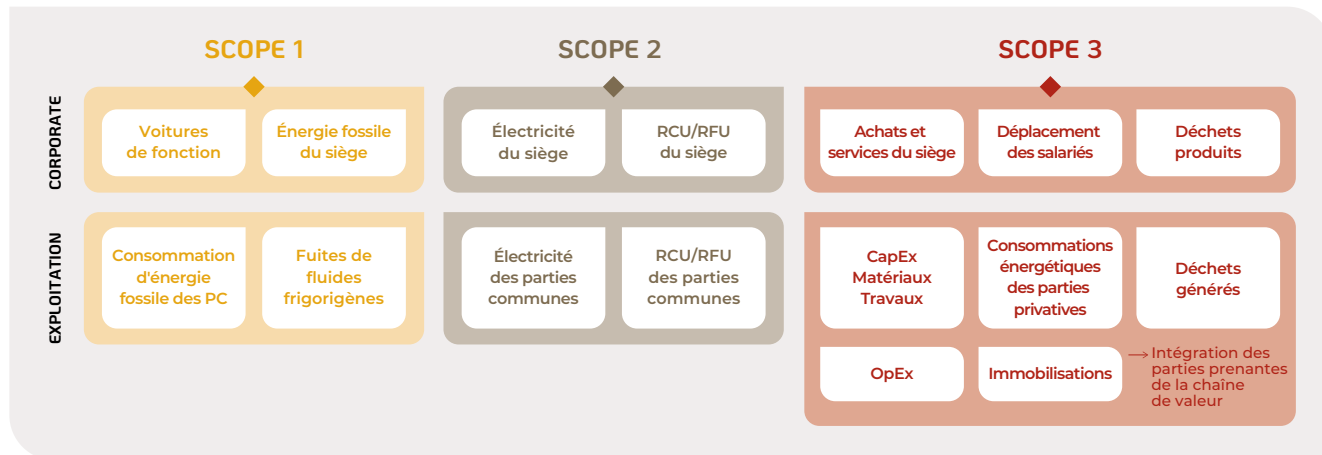
(1) Immeubles nouvellement acquis.

#### Indicateur clé

- % (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale
  - Objectif : 80 %
  - Résultat 2023 : Total : 72 % ; Grand Paris : 78 % - Régions : 54 %
  - Résultat 2022 : Total : 80 % Grand Paris : 87 % - Régions : 60 %

## f. Émissions brutes de GES de scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

La Société de la Tour Eiffel publie cette année pour la deuxième fois son bilan carbone, en intégrant tous les scopes, 1, 2 et 3. Cette publication est l'aboutissement d'un travail de quatre ans sur les émissions de gaz à effet de serre de la Société, où la méthode de calcul a été affinée afin d'obtenir les émissions correspondant le plus possible à la réalité.



Plus que par scopes, il est pertinent pour une entreprise du secteur de l'immobilier de connaître la répartition des 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.

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.

Sur les cinq projets en développement actuellement (hors VEFA), quatre d'entre eux ont été comptabilisés dans les émissions pour

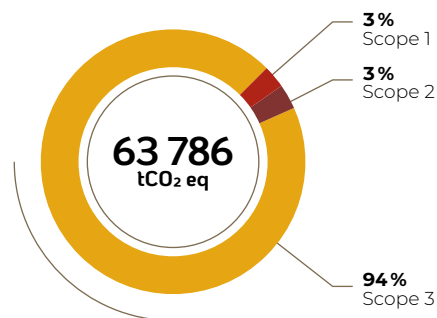
l'année 2023 : Jade à Aix-en-Provence, Rivage à Puteaux, Nanturra à Nanterre et EvasYon à Lyon.

En effet, les travaux les plus importants de l'actif Syrah à Bobigny seront effectués en 2024 et leur poids carbone sera donc pris en compte sur cet exercice.

Millésime à Issy-les-Moulineaux et Manufacture à Lyon faisant l'objet de VEFA ne sont pas pris en considération car n'étant pas des actifs en pleine propriété.

En 2023, les émissions de la Société de la Tour Eiffel s'élevaient à 63 786 tonnes de CO<sub>2</sub>eq. Ces émissions se répartissent selon les trois scopes et les différentes activités comme présenté dans les graphiques suivants :

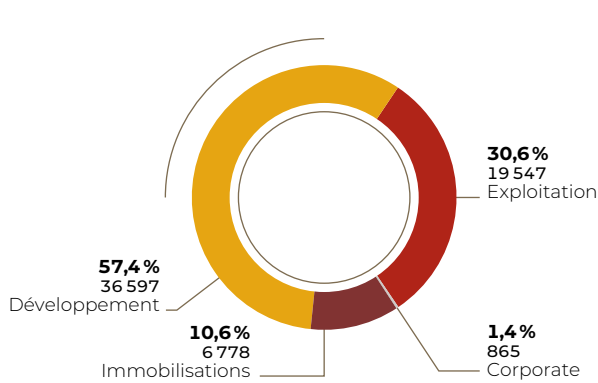
### Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2023 par scope



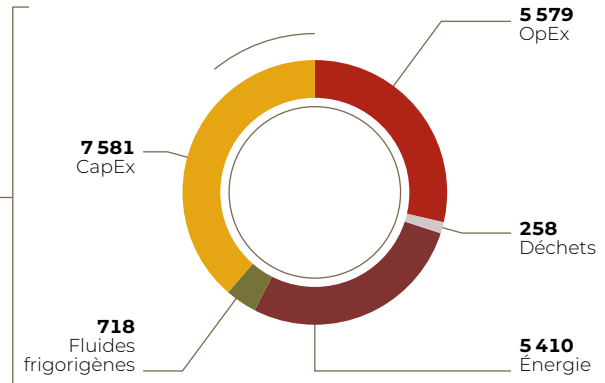
## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

#### Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2023 réparties par activité, en % et en tCO<sub>2</sub>eq

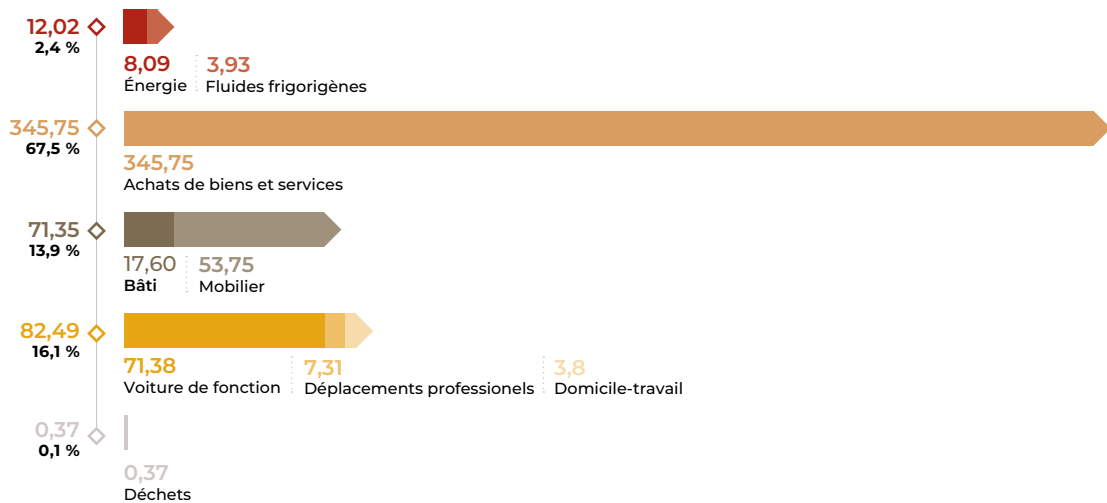


#### Répartition des émissions en exploitation 2023 (tCO<sub>2</sub>eq)



Il est également pertinent de s'intéresser au détail des émissions sur le périmètre corporate, même si elles ne représentent que 1 % 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 2023 (tCO<sub>2</sub>eq)



En 2022, les émissions de GES sur le périmètre Corporate s'élevaient à 192 tCO<sub>2</sub>eq pour 49 ETP soit 3,9 tCO<sub>2</sub>eq/ETP.

En 2023, les émissions sur le périmètre corporate étaient de 181 tCO<sub>2</sub>eq, pour 51 ETP, ce qui représente 3,55 tCO<sub>2</sub>eq/ETP.

Dans une démarche d'exhaustivité et de structuration de sa collecte de données, la Foncière a effectué un travail de chiffrage de toutes les dépenses nécessaires à son fonctionnement en 2022 et en 2023. Ce nouveau périmètre, plus large, représente 510 tCO<sub>2</sub>eq en 2022 soit 10,4 tCO<sub>2</sub>eq/ETP et le même total en 2023, cette fois-ci pour 51 ETP ce qui aboutit à 10,0 tCO<sub>2</sub>eq/ETP.

Ce périmètre inclut de nombreux nouveaux postes d'émissions et permet un travail plus pertinent d'une année sur l'autre pour réduire les émissions corporate. On peut compter parmi ces nouveaux postes les événements organisés par la Fondation durant l'année, les licences informatiques, les dépenses marketing etc.

Enfin, cette analyse a permis de recenser les émissions liées aux prestations intellectuelles requises par la Société : activités de conseil et honoraires qui sont maintenant pris en compte dans le bilan carbone.

#### Objectifs du plan d'actions

##### Résultat 2023 :

- 10,0 tCO<sub>2</sub>eq/ETP - Méthodologie 2023 (- 3,8 %)
- 3,55 tCO<sub>2</sub>eq/ETP - Méthodologie 2022

##### Résultat 2022 :

- 10,4 tCO<sub>2</sub>eq/ETP - Méthodologie 2023
- 3,91 tCO<sub>2</sub>eq/ETP - méthodologie 2022

## 2. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### a. Description du processus d'identification et d'évaluation des risques et opportunités

Comme décrit précédemment, la Société de la Tour Eiffel a identifié l'enjeu Adaptation au changement climatique comme un des risques matériels pour son activité dans sa cartographie des risques.

Afin de mieux le maîtriser et d'évaluer son importance, elle a procédé à différents exercices d'analyse des risques et de contrôle de ses activités.

Dès 2019, la Société s'est confrontée à l'enjeu d'Adaptation au changement climatique et a donc procédé à une identification des risques climatiques sur son patrimoine afin de déployer les actions

adaptatives appropriées sur ses actifs. En effet, ces derniers sont exposés à différents risques climatiques qui dépendent à la fois de leur localisation et de leurs caractéristiques intrinsèques (date de construction, types de matériaux utilisés pour la construction, travaux d'isolation, etc.).

Cette identification des risques s'est construite progressivement, pour rendre compte de leur exhaustivité et pour hiérarchiser les actifs selon les risques auxquels ils sont exposés. Pour ce faire, une cartographie des aléas climatiques auxquels les actifs de son patrimoine sont exposés avait été initiée en 2019 par le cabinet Sinteo. Elle a été révisée en 2020 par le cabinet Wild Trees et étendue chaque année aux actifs entrant dans le patrimoine.



Dans ce cadre, la Société identifie deux types d'aléas qui représentent des risques auxquels sont soumis les bâtiments de son portefeuille :

- les aléas chroniques, liés au dérèglement climatique sur le long terme ;
- les aléas aigus ou ponctuels, liés aux événements climatiques, de manière directe comme indirecte.

### LES PRINCIPAUX ALÉAS CLIMATIQUES



Cette cartographie des aléas climatiques a, depuis, été mise à jour et la Société a entrepris de renseigner l'ensemble de ses actifs sur la Plateforme R4RE (Resilience for Real Estate). Cette dernière est un outil qui produit une analyse des risques auxquels sont confrontés les bâtiments selon 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 les aléas liés au dérèglement climatique :

- **le scénario ambitieux**, avec une politique climatique visant à diminuer les concentrations de CO<sub>2</sub>, ce sont les scénarios RCP2.6 ou SSP1-2.6 ;
- **le scénario intermédiaire**, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO<sub>2</sub>, 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.

Cette cartographie des risques a permis de prioriser les actifs à auditer, afin de les intégrer au plus vite au plan d'actions. Des audits d'adaptation ont donc été menés depuis 2021 sur les actifs en gestion de son patrimoine, effectués par Wild Trees. Ceux-ci, améliorent l'identification des risques, par une analyse plus fine des vulnérabilités, grâce à la visite des actifs et donc à une connaissance plus approfondie des caractéristiques techniques des bâtiments. Les audits délivrent ainsi les préconisations permettant de limiter l'impact en cas de survenance de ces risques dont il est d'ores et déjà prévu qu'ils s'intensifieront. Les préconisations, organisées selon leur complexité de mise en œuvre, leur coût et l'horizon temporel de leur réalisation, permettent l'élaboration d'un plan d'actions sur l'actif concerné. Les informations renseignées sur la plateforme R4RE sont par ailleurs mises à jour par les personnes en charge de la réalisation des audits.

Les politiques liées à l'atténuation du 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 leur impact, sur différents horizons temporels, dans le cadre de ses opérations propres et/ou dans la chaîne de valeur en amont et en aval. Elles se déclinent en deux volets :

**Politiques organisationnelles :** La Société de la Tour Eiffel structure sa politique autour de l'adaptation au changement climatique avec :

- la formation des différentes parties prenantes, notamment des équipes décisionnaires aux risques liés au changement climatique, et des équipes 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 adaptatifs du secteur à travers notamment la participation à des groupes de travail dédiés de l'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – l'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.

**Politique d'adaptation aux risques physiques des bâtiments et de leurs occupants :**

- par l'élaboration des plans d'urgence en cas d'inondation pour les bâtiments exposés ;
- mise en place de plans d'action découlant des préconisations des audits d'adaptation, suivant les risques auxquels sont soumis les bâtiments en fonction de leur localisation et leurs caractéristiques ;
- par la prise en compte des occupants. L'adaptation des actifs doit se faire dans la préservation du confort et des services proposés par la Société.

Cette stratégie d'adaptation visant à l'anticipation des risques et à leur maîtrise peut représenter une opportunité en contribuant à la relation de confiance et de durabilité de contrat avec les locataires. La prévention des risques physiques permet également d'éviter les coûts potentiels liés à la non-adaptation.

Le suivi du plan d'adaptation est assuré par Hervé Pagnon, Directeur Technique intégré au groupe Société de la Tour Eiffel. Des outils de pilotage sont mis en place par la Foncière, à travers, entre autres, un outil d'ordonnancement des audits d'adaptation ou encore un processus de compilation des recommandations faites sur l'ensemble des sites audités, assurant le suivi des actions menées et à mener par la Direction technique.

Une vigilance est assurée notamment afin d'éviter la mal-adaptation par le croisement des regards entre la Directrice RSE, le Directeur Technique et le Bureau d'Études Environnemental Wild Trees.

## **b. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière d'adaptation au changement climatique**

Afin de gérer ses risques et opportunités sur l'adaptation au changement climatique, la Société de La Tour Eiffel met en place des actions dont voici une liste non exhaustive :

### **Identification des risques et des actions**

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.

Dans la continuité de 2022 et pour atteindre ses objectifs, la Foncière a également réalisé 19 audits d'adaptation en 2023, doublant ainsi la part des actifs déjà audités, pour atteindre 60 %.

Cet effort sera poursuivi en 2024, avec la programmation de **17 nouveaux audits**.

### **Mise en œuvre des actions adaptatives**

#### **Exploitation**

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, en 2023, 25 % de ses actifs étaient concernés par la mise en œuvre d'au moins une recommandation faite à la suite de ces audits.

La prévention des risques physiques requiert un investissement financier pour pouvoir être menée à bien. En 2023, 2 249 milliers d'euros ont été budgétés dans la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique en 2024.

#### **Développement**

Dès la conception de ses projets de développement, la Foncière tient compte des éventuels aléas climatiques susceptibles d'affecter ses nouveaux immeubles. Voici par exemple des actions adaptatives prises concernant les constructions en cours :

#### **Lutte contre les îlots de chaleur**

- désartificialisation des parcelles. 28 % sur le projet EvasYon à Lyon, 24 % sur Jade à Aix-en-Provence 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) et d'EvasYon.

#### **Lutte contre les retraits et gonflements des argiles**

- 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.

## **c. Cibles liées à l'adaptation au 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.

### **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.



## Indicateurs clés

- % (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : Total : 60,43 %  
Grand Paris : 62,44 % - Régions : 53,99 %
  - Résultat 2022 : Total : 29,63 %  
Grand Paris : 38,45 % - Régions : 53,99 %

## Autres Indicateurs et cibles

- % des actifs pour lesquels une étude des risques climatiques (R4RE) a été menée
  - Résultat 2023 : Total : 100 %
  - Résultat 2022 : Nouveau
- % (en valeur) d'actifs faisant fait l'objet d'un plan d'actions PPA adaptation
  - Objectif : 80 % en 2030

- Résultat 2023 : Total : 40,03 %  
Grand Paris : 33,25 % - Régions : 65,28 %
- Résultat 2022 : Nouveau
- % (en valeur) d'actifs ayant appliqué au moins une recommandation à la suite des audits d'adaptation
  - Résultat 2023 : Total : 25,02 %  
Grand Paris : 16,00 % - Régions : 59,67 %
  - Résultat 2022 : Total : 16,40 %  
Grand Paris : 16,61 % - Régions : 0,00 %
- % (en valeur) d'actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence
  - Résultat 2023 : Total : 35,96 %  
Grand Paris : 45,71 % - Régions : 4,56 %
  - Résultat 2022 : Total : 37,31 %  
Grand Paris : 46,88 % - Régions : 6,85 %

L'indicateur, exprimé en valeur, diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine 2023.

## 3. BIODIVERSITÉ

### Intégration de la biodiversité dans la stratégie et dans le plan de transition

« Les chiffres sont sans appel : les populations d'insectes ont diminué de 70 à 80 % dans les paysages européens mixtes agro-industriels, comme le montrent de nombreuses études menées durant ces dix dernières années. [...] ce déclin multicausal est directement lié aux activités humaines. » *Muséum National D'Histoire Naturelle*.

Par ses activités de construction et de gestion de bâtiments, la Société de la Tour Eiffel a potentiellement des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, une mauvaise prise en compte de la biodiversité dans les phases de construction et d'exploitation des bâtiments peut entraîner des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et de la flore qui 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. Une mauvaise intégration écologique du patrimoine nuit aussi à la notion de biophilie, attrait naturel de l'Homme envers la nature, le confort de l'utilisateur se trouvant ainsi impacté.

La Société de la Tour Eiffel est consciente de ces enjeux, c'est pourquoi elle intègre depuis quelques 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 brigüés sur certains actifs tels que le label EcoJardin ou le label BiodiverCity, permettent de garantir une adaptabilité et un suivi dans le temps des mesures mises en place à 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. La Société de la Tour Eiffel exprime sa volonté d'étendre l'application de ces labels à l'ensemble des actifs éligibles, ainsi cinq nouveaux actifs ont été identifiés comme tels pour un label spécifique à la biodiversité.

Dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue, l'outil stratégique développé en 2022 permettant de hiérarchiser la criticité des actifs vis-à-vis de la biodiversité a été amélioré au cours de l'année 2023. Cette amélioration a notamment inclus l'intégration des données au sein de l'outil Biodi-Bat, porté par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La criticité correspond à la probabilité d'un site à se situer dans un environnement favorable à la biodiversité et la capacité de ce dernier à l'accueillir. Elle permet donc 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 de favoriser l'installation de la faune et la flore sur site. Cet outil offre donc une vue d'ensemble des enjeux de préservation de la biodiversité sur le fond 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 pour chaque actif. Il a ainsi été identifié que **le défi prioritaire sur cette thématique à l'échelle du patrimoine est la reconquête de la biodiversité.**

Pour appliquer une stratégie de reconquête de la biodiversité, la Société de la Tour Eiffel s'entoure depuis plusieurs années de professionnels de ce domaine comme les bureaux d'études WILD TREES et SINTEO pour la réalisation de diagnostics écologiques, ou encore d'entreprises spécialistes dans la gestion écologique des espaces verts avec Les Jardins de Gally ou Sauvage, associée à l'architecte-paysagiste Angéline Wagon assurant une mission de supervision des contrats de gestion raisonnée et d'accompagnement aux labellisations. Le travail en synergie de ces différents acteurs contribue à créer un environnement résilient.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

#### Processus d'identification et d'évaluation des incidences et des opportunités relatives à la biodiversité

L'identification et l'évaluation des incidences, risques, dépendances et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes a été réalisé à l'aide de l'outil interne mentionné précédemment. Du fait de la typologie des actifs, majoritairement tertiaire, l'impact réel de l'activité sur la faune et la flore est très faible. La Société de la Tour Eiffel souhaite cependant d'exercer un impact positif sur la biodiversité, notamment en contribuant à la désartificialisation des sols, ce qui a également des implications sociales positives en favorisant le contact avec la nature. D'autre part, sur le périmètre gestion, les seuls impacts potentiels négatifs identifiés sur la biodiversité consistent en :

- un contrat d'espaces verts inapproprié laissant la place à une mauvaise gestion de ces espaces exposés à l'utilisation de produits phytosanitaires par exemple ;

- la pollution lumineuse et sonore, susceptible de perturber la faune dans son cycle de vie.

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 des actifs. Il a été recensé dix actifs sont situés 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 espace sensible pour la biodiversité, à savoir un espace boisé classé (EBC) sur plus de 50 000 m<sup>2</sup>. 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 réalisée, en privilégiant des espèces locales.



Insectes observés dans les prairies et friches du Parc de Nanterre dans le cadre du suivi naturaliste du label EcoJardin.

#### Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

La Société de la Tour Eiffel, bien que n'ayant pas d'impact direct sur les écosystèmes marins et forestiers, s'attache à réduire significativement son empreinte sur l'environnement. À travers une Direction RSE, assurée par Odile Batsère, la biodiversité fait l'objet d'une politique volontariste soutenue par des objectifs clairs et tangibles.

Le premier objectif consistait à évaluer la proportion des surfaces favorables à la biodiversité de chaque actif du patrimoine, par l'intermédiaire notamment du CBS (Coefficient de Biotope par Surface). Actuellement, l'ensemble des CBS pour le portefeuille immobilier est connu et est désormais calculé systématiquement pour les nouveaux actifs intégrant le patrimoine.

La Société de la Tour Eiffel mène une politique de gestion durable de ses actifs. En effet, le levier le plus pertinent pour limiter un impact potentiel de son activité en exploitation est d'adopter une gestion différenciée des espaces végétalisés. Elle implique notamment l'absence de traitement avec des produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse dangereuse pour l'environnement, la mise en place d'une fauche tardive, l'installation de dispositifs pour la faune et la réduction des déchets verts.

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. Par ailleurs, pour les actifs possédant un parc arboré important (Parc de Nanterre, Parc du Golf), il est réalisé régulièrement des études phytosanitaires afin d'évaluer la tenue mécanique des arbres, leur pérennité et ainsi adapter l'entretien en conséquence.

Les incidences, risques et opportunités liés au développement sont traitées avec l'expertise d'un écologue spécialisé en conception et en chantier. Ajouté à cela, 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.

Pour exemple, sur le projet en développement LILK Bobigny, il a été décidé conjointement avec l'écologue d'intégrer une forêt dense de Miyawaki au rez-de-jardin de l'immeuble qui vise à densifier la biodiversité du projet et promouvoir le développement d'arbres forts et résilients.



Perspective architecturale LILK Bobigny.



La politique globale menée pour l'environnement a des incidences directes sur les facteurs entraînant l'érosion de la biodiversité. Premièrement, la désartificialisation et la diversification des strates végétales initiés 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 l'érosion de la biodiversité, sont prises en compte dans le suivi de l'état des espaces verts. Par exemple, suite à l'observation d'EEE sur le Parc des Ayalades révélé par l'écologue, une procédure de traitement est actuellement à l'étude par l'entreprise en charge de la gestion d'espaces verts.



Parc Eiffel Nanterre-Seine. Développement de la végétation sur un espace désimperméabilisé en 2022 dans le parc de Nanterre.



Espèces exotiques envahissantes qui seront traitées dans le Parc Eiffel des Ayalades à Marseille.

## Actions menées et ressources déployées liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Tout au long de l'année 2023, 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 (ZAN) et internationales (Cadre mondial de la biodiversité de Kunming-Montréal). La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans ce mouvement avec notamment le projet **EvasYon**, implanté sur l'emplacement d'un ancien bâtiment vétuste, permettant ainsi de désimperméabiliser plus de 28 % de la parcelle initiale. D'autres exemples incluent l'opération de recyclage urbain initié par le projet **Manufacture à Lyon**, qui renature plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts d'une friche industrielle, ou encore le projet **LILK Bobigny**, qui désartificialise plus de 10 % des sols de sa parcelle. D'autre part, en exploitation, les mesures d'évitement s'illustrent par la mise en place de sanctuaire de biodiversité sur plus de 70 % du Parc du Golf et 5 % du Parc des Ayalades.

En exploitation, plusieurs mesures de réduction de l'impact sur la biodiversité ont été menées en 2023 afin de créer des habitats propices. Au total, plus de 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.

La Société de la Tour Eiffel a également poursuivi l'aménagement des surfaces éco-aménageables c'est-à-dire favorable à la biodiversité et à une gestion efficace des eaux pluviales. Par exemple, des plantes grimpantes via un système de câbles ont été installées sur les façades de certains bâtiments du Parc de Nanterre. En complément des nouveaux habitats créés, plus de 83 abris-faune, allant des nichoirs à des hibernaculums (abris artificiel en faveur de la micro-faune comme les lézards, hérissons, insectes,...), ont été 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.



Suivi naturaliste du sol du Parc Eiffel Paris-Saclay à Orsay.

Des mesures de compensation ont été mises en place, notamment au Parc d'Orsay, où onze arbres ont été abattus pour des raisons phytosanitaires et remplacés par neuf nouveaux arbres.

Un suivi de l'impact de ses actions a été mené cette année à travers des inventaires faunistiques, des diagnostics du patrimoine arboré et des visites d'inspection liées à l'entretien des espaces verts. Ainsi, un diagnostic écologique a été réalisé sur le Parc de Nanterre. Par ailleurs, afin d'évaluer l'effet des pratiques de gestion sur la qualité écologique des prairies, un inventaire spécifique des lépidoptères a été réalisé sur le Parc de Nanterre, et un inventaire de la pédofaune a été entrepris sur le Parc d'Orsay.

## 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

#### Ancien

- % (en valeur) d'actifs ayant obtenu d'un label visant la promotion de la biodiversité
  - Objectif : 50 % en 2030
  - Résultat 2023 : Total : 26,01 %  
Grand Paris : 28,79 % - Régions : 17,04 %
  - Résultat 2022 : Total : 15,61 %  
Grand Paris : 11,62 % - Régions : 3,99 %

#### Changement du périmètre du calcul de l'indicateur : Nouveau

- % (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu d'un label visant la promotion de la biodiversité
  - Objectif : 50 % en 2030
  - Résultat 2023 : Total : 60,68 %  
Grand Paris : 53,45 % - Régions : 17,04 %
  - Résultat 2022 : Total : 54,80 % ;  
Grand Paris : 51,96 % - Régions : 64,98 %

L'indicateur 2022 cible uniquement les actifs possédant un label.

Ce travail engagé par la Société de la Tour Eiffel pour accroître le potentiel d'accueil de ses actifs apporte également de nombreux services écosystémiques significatifs aux locataires. Afin de sensibiliser ces derniers aux avantages et bienfaits de ces initiatives, plusieurs panneaux pédagogiques ont été installés cette année, notamment au Parc du Golf. Ces supports explicatifs visent à informer les locataires sur les bonnes pratiques et les actions de préservation de la faune et de la flore.



Panneaux de sensibilisation sur la gestion écologique du Parc du Golf à Aix-en-Provence.

## Autres indicateurs

- % (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS
  - Objectif = 100 %
  - Résultat 2023 : 100 % (couverture totale du parc immobilier atteinte)
  - Résultat 2022 : 97 %
- % (en valeur) des actifs disposant d'espaces verts
  - Résultat 2023 : Total : 67,77 %  
Grand Paris : 66,42 % - Régions : 72,11 %
  - Résultat 2022 : Total : 68,88 %  
Grand Paris : 67,46 % - Régions : 73,41 %

L'indicateur diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.

- % (en valeur) de couverture des études écologiques
  - Résultats 2023 : Total : 50,96 %  
Grand Paris 54,35 % - Régions 40,05 %
  - Résultat 2022 : Total : 54,22 %  
Grand Paris : 55,17 % - Régions : 0,0 %

L'indicateur diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.

De plus, certains diagnostics ont dépassé les 8 ans et ne sont donc plus comptabilisés.

- % (en valeur) des actifs ayant appliqué au moins une préconisation de l'audit écologique
  - Résultat 2023 : Total : 44,01 %  
Grand Paris : 49,92 % - Régions : 18,19 %
  - Résultat 2022 : Total : 48,74 %  
Grand Paris : 50,72 % - Régions : 00,00 %

L'indicateur diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.



- Nombre de sites concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.)

– Résultat 2023 : Total : 42,17 %  
Grand Paris : 47,27 % - Régions : 25,74 %

– Résultat 2022 : Total : 44,77 %  
Grand Paris : 50,71 % - Régions : 25,87 %

- Nombre et superficie (en hectares) des sites situés dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones clés\* pour la biodiversité

– Résultat 2023 : 11 actifs (41 hectares)

– Résultat 2022 : Nouveau

\* Un actif est considéré comme « à proximité » d'aires protégées et/ou de zones clés lorsqu'il est situé à moins de 100 mètres.

## 4. ÉCONOMIE CIRCULAIRE

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 activement 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.

Initié en 2021, le partenariat triennal de la Société avec le *Booster du Réemploi*, une coalition 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 continu envers des pratiques durables et responsables.



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

#### Politiques adoptées pour la gestion des ressources et de l'économie circulaire

La Direction RSE & Innovation de la Société de la Tour Eiffel a rassemblé autour d'elle ses parties prenantes (IFPEB, bureaux d'études et bureaux de conseil) dans un groupe de travail sur les déchets et le réemploi, dans la continuité de son engagement dans l'initiative du *Booster du Réemploi*.

L'objectif de ce groupe de travail 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, afin de mieux comprendre et analyser les démarches de réemploi sur les chantiers, de se donner des objectifs communs qui soient cohérents avec les dispositifs réglementaires et volontaires existants (réglementations, certifications, transparence), et enfin de communiquer sur des résultats concrets obtenus.

Les réflexions de ce groupe de travail émergent, réuni à deux reprises au dernier trimestre 2023, 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.

Par ailleurs, une démarche d'économie circulaire a été déployée au sein des actifs en cours de rénovation/construction et a été généralisée à l'échelle du patrimoine de la Foncière 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.

#### Ressources déployées relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

##### *Booster du Réemploi*

Depuis trois ans, la Société de la Tour Eiffel s'est résolument engagée dans le *Booster du Réemploi*, une initiative visant à promouvoir l'économie circulaire dans le secteur immobilier. Cette démarche s'inscrit dans la lignée des actions éco-responsables de la Foncière, déjà illustrées par le projet Topaz à Vélizy. En reconnaissance de ses efforts, la Société de la Tour Eiffel a été lauréate du concours des trophées Bâtiments Circulaires dans la catégorie « **Maître d'ouvrage privé Bâtiment tertiaire – Édition 2023** ». Ce projet a également obtenu le label Circolab de niveau 3 (CITAE).

#### GESTION DURABLE DES RESSOURCES POUR LE PROJET TOPAZ

Le « TOPAZ », immeuble de 14 000 m<sup>2</sup>, 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 de la Taxinomie européenne.



En 2023, la Foncière a également concrétisé cet engagement en entamant la déconstruction et la rénovation de l'immeuble CARMIN, situé dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence. Ce projet s'inscrit dans le cadre du renouvellement de son engagement triennal au *Booster du Réemploi*, au sein duquel la Foncière figure parmi les 30 principaux maîtres d'ouvrage du secteur immobilier engagés dans l'intégration effective de matériaux de réemploi à leurs opérations.

La Foncière s'est également engagée à réaliser des diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) pour les rénovations couvrant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impliquant deux corps d'état. Cet engagement est notamment mis en œuvre dans le cadre

de la rénovation du bâtiment Carmin à Aix-en-Provence et du futur projet Cyan également à Aix-en-Provence.

Pour favoriser l'économie circulaire sur les chantiers en cours, exploitation et développement, des « fiches » dédiées à cette approche seront élaborées en étroite collaboration avec les différents prestataires de la Société de la Tour Eiffel.

Au-delà du choix rigoureux de matériaux respectueux de l'environnement sur ses chantiers, sur les projets de développement de la Foncière, une charte Chantier Propre est systématiquement signée et effective.



## Actions menées en 2023

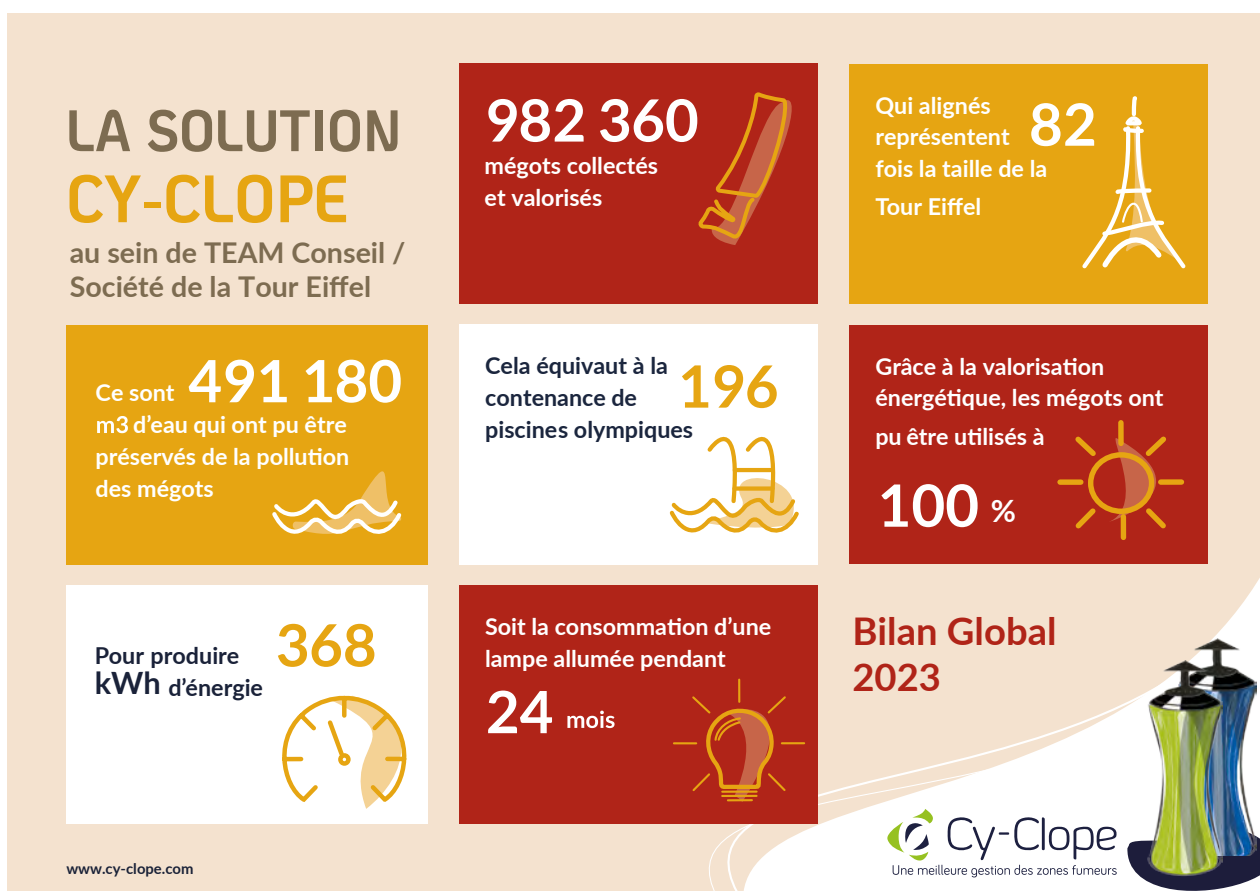
### Gestion des déchets

En 2023, la Foncière a intensifié ses actions en matière de gestion des déchets, adoptant une approche globale tant pour le périmètre exploitation que pour le périmètre développement.

Dans le cadre de l'exploitation des immeubles, la collecte des déchets générés par les occupants a fait l'objet d'un appel d'offres national. Cette initiative vise à mettre en place une collecte de données et un reporting à l'échelle globale du patrimoine, favorisant ainsi un suivi

plus efficace et une compréhension approfondie. La foncière s'emploie également à traduire ces données en équivalent carbone, à travers la mission confiée à Urbyn, contribuant ainsi à une gestion plus durable et transparente des déchets dans le périmètre exploitation.

Parallèlement, la Foncière poursuit 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.



- % (en valeur) des actifs concernés par le dispositif Cy-Clope ou Éco-Mégots
  - Résultat 2023 : Total : 53,88 % - Grand Paris : 46,43 % - Régions : 77,83 %
  - Résultat 2022 : Total : 43,51 % - Grand Paris : 49,49 % - Régions : 24,50 %

En ce qui concerne les chantiers en développement, la Foncière a initié diverses initiatives. Elle est actuellement en processus d'élaboration d'une politique définie pour la gestion des déchets engendrés par les travaux sur les chantiers. Parallèlement, elle envisage de collaborer avec un prestataire spécialisé pour assurer la traçabilité des déchets issus des travaux, renforçant ainsi ses efforts en matière de responsabilité environnementale. De plus, un suivi précis des déchets est mis en place pour les actifs Rivage à

Puteaux et Jade à Aix-en-Provence, témoignant de l'engagement continu de la Société envers des pratiques de gestion des déchets plus durables et efficaces.

Le recours à un AMO Environnement se généralise depuis 2022 pour l'ensemble des CapEx d'importance sur le patrimoine en exploitation. Pour les chantiers de plus petite importance, le partenariat avec Urbyn prévoit également un accompagnement dans l'établissement d'un « bilan chantier ».

### Utilisation responsable des ressources et réemploi

Dans le cadre des projets de développement, des process ont été mis en place pour promouvoir les actions liées à l'économie circulaire, notamment au travers d'une étude de l'économie circulaire sur les 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.

Des actions en faveur de la sélection des matériaux de construction et de rénovation ont été enclenchées, par exemple avec l'utilisation de béton bas carbone, ou par le choix de peintures écologiques auprès

de l'acteur ALGO PAINT, de colle végétale pour la moquette par exemple. Au-delà du choix rigoureux de matériaux respectueux de l'environnement sur ses chantiers, sur les projets de développement de la Foncière, une charte chantier propre est systématiquement signée et effective ; les projets font l'objet d'un tri et suivi des déchets de chantier.

Aspirant à évaluer de manière globale 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 et a couvert l'ensemble des projets du périmètre développement en 2023.

## 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 m<sup>3</sup> 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-économiques



### 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 <https://www.echo-mer.com/> 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.

- Depuis mai 2023, des distributeurs de sac à crottes ont été installés tout au long de la balade, facilitant ainsi la collecte des déchets canins.

## INDICATEURS ET CIBLES

La Société s'est fixée 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) concernés par le reporting des déchets
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : Total : 79,53 % \*  
Grand Paris : 79,57 % - Régions : 79,40 %
  - Résultat 2022 : Total : 84,43 %  
Grand Paris : 87,34 % - Régions : 75,17 %

\* Très légère baisse due à l'impact des ventes d'actifs multilocataires et des acquisitions d'actifs monocataires. en 2023 sur le patrimoine Grand Paris.

### Autres indicateurs

- % de chantiers Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu
  - Objectif = 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : 60 %
  - Résultat 2022 : Nouveau (nouvel indicateur)

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

- Résultat 2023 : Total : 93,59 %  
Grand Paris : 92,99 % - Régions : 95,54 %
- Résultat 2022 : Total : 93,20 %  
Grand Paris : 93,22 % - Régions : 93,16 %

- Quantité de déchets générés par ETP (kg/ETP)

- Résultat 2023 : 30,1
- Résultat 2022 : 74,5

*Forte baisse due à une réduction importante des Déchets Industriels Banaux (DIB) grâce à un meilleur tri.*

- % des opérations sur lesquelles une dépose sélective a eu lieu

- Résultat 2023 : 60 % avec pour objectif d'atteindre 90 % en 2025
- Résultat 2022 : 100 %

*Cette baisse s'explique par l'évolution du nombre de chantiers dans le périmètre. En 2023, trois projets sur cinq (Bobigny, Puteaux, EvasYon) sont concernés par la dépose sélective.*

- % des opérations d'économie circulaire sur lesquelles une estimation des GES évités par le ré-emploi de matériaux a été incluse au projet

- Résultat 2023 : 60 % (3 chantiers sur 5)
- Résultat 2022 : deux chantiers sur trois

## 5. GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

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 est un grand consommateur en eau, durant la phase de développement, moindre en période d'exploitation des actifs tertiaires, qui peuvent être cependant impactés en cas de pénurie. En plus d'une consommation importante liée aux travaux, l'eau est également sujette au gaspillage en raison de fuites ou d'équipements trop consommateurs installés dans les bâtiments. Au-delà des surconsommations, cette ressource est exposée à diverses pollutions rendant ainsi toute consommation impossible et amplifiant l'effet de gaspillage.

La gestion responsable de cette ressource dans le secteur de l'immobilier est devenue une préoccupation centrale face à la raréfaction de cette ressource vitale. La sécheresse persistante de l'été 2023 souligne l'urgence d'agir, avec des conséquences concrètes telles que 66 % des niveaux des nappes souterraines en dessous des normales mensuelles et 84 départements en restriction d'eau.

Cette raréfaction impacte directement le secteur de l'immobilier, soulignant ainsi la nécessité de réduire la consommation d'eau dans les bâtiments et de tendre vers une gestion éclairée de la ressource. Le plan national sur l'eau encourage également l'utilisation des eaux pluviales, tout en appelant à une gestion plus efficiente de l'eau à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.



La Société de la Tour Eiffel a, par exemple, répondu à ce besoin en collaborant avec le cabinet Wild Trees pour élaborer une politique de gestion durable de l'eau. 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.

Depuis plusieurs années déjà, la Société de la Tour Eiffel s'engage sur la réduction des consommations de la ressource en eau sur les parties communes de ses actifs. Cependant, cette démarche se heurte à différentes difficultés.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations environnementales

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<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pouvant varier de 2022 à 2023 entre + 301 % et - 74 %, que les évolutions de consommations ne peuvent bien évidemment pas expliquer à elles seules. Le manque de régularité des relevés de certains actifs est également à l'origine de manquement de facturation au réel.

Le reporting 2023 ne permet pas de constituer une base pertinente de définition d'une trajectoire de réduction des consommations d'eau sur le patrimoine. Les résultats actuels sont environ 35 % inférieurs aux consommations moyennes de l'OID, ce qui ne semble pas cohérent et qui peut s'expliquer par le fait que :

- les facturations des concessionnaires ne sont pas suffisamment régulièrement apurées ;
- la relève sur les PDL privés (monolocataires) est essentiellement lacunaire ;
- les PDL des Communs sont couverts sur 71 % des actifs.

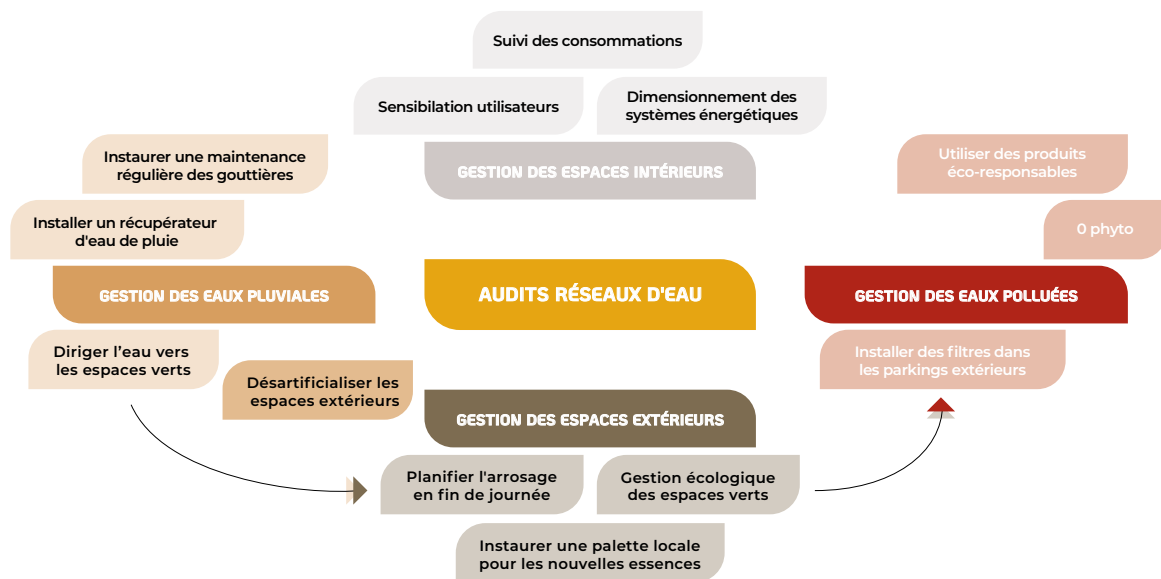
Il faut espérer que les différents concessionnaires pourront prochainement communiquer des données régulières et fiables permettant de suivre un indicateur signifiant à l'instar des fournisseurs d'énergie. Cela permettrait notamment de discerner les retombées positives des actions réalisées sur les niveaux de consommations.

Engagée dans la lutte contre le gaspillage de la ressource en eau, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi ses efforts au cours de l'année 2023 en faveur de la détection des fuites à l'échelle de l'ensemble de son parc immobilier. Cette initiative est jugée indispensable pour la Société, possédant dans son patrimoine une typologie d'actifs souvent arborée et non clôturée. Les arrosages automatiques, peuvent subir des dommages causés par des rongeurs, entraînant des fuites d'eau conséquentes et difficiles à repérer. L'état des réseaux, parfois anciens est une source de déperdition encore plus difficilement identifiable.

Une autre complexité réside dans le fait que, contrairement au Dispositif Éco-Énergie Tertiaire qui impose l'échange de données avec les locataires, la communication des consommations d'eau ne fait pas encore partie des obligations, de nombreux monolocataires omettant ainsi de partager ces informations. Dans ce contexte, la politique de la gestion de l'eau de la Société de la Tour Eiffel est alignée sur plusieurs labels, tels que BRREAM in-USE et HQE Exploitation, visant à réduire les consommations tout en garantissant la qualité de l'eau. Les recommandations appliquées suivent les normes les plus strictes de ces labels.

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

### Actions menées par la Société



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**.

## En ce qui concerne le périmètre exploitation

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 maîtrise des consommations d'eau est lancé, avec des CapEx alloués au déploiement de comptages et sous-comptages en télérelève. Il est à noter que c'est la relève sur les PDL privatifs (monolocataires) qui est essentiellement manquante, les PDL des communs sont couverts sur 71 % des actifs.

L'objectif fixé par la Société de la Tour Eiffel est de définir un objectif en 2025 en s'appuyant sur le reporting 2024, « en toute connaissance de cause ».

Le suivi des fuites d'eau sera optimisé grâce au déploiement, de plus en plus étendu sur le parc immobilier, de disjoncteurs d'eau et de compteurs télé relevables à lecture immédiate. Cette solution permettra à terme de pallier les problématiques rencontrées dans le suivi réel des consommations et permettra l'analyse précise des variations et l'identification rapide des fuites.

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 des actions concrètes, notamment en adoptant l'utilisation d'eau de pluie dans les installations sanitaires. L'actif pilote, Lyon K-Bis, illustre cette initiative 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, étant donné le potentiel risque d'inondation des bâtiments. La mise en œuvre de mesures préventives visant à atténuer ces risques est orchestrée en réponse aux audits adaptation, qui devraient couvrir l'intégralité du parc immobilier.

Pour ce qui est des espaces verts, il est envisagé d'élargir les installations de stockage d'eau pluviale existantes, comme observé à Nanterre et Nevers. Ces espaces verts jouent un rôle très important en cas d'inondation, agissant comme des éléments d'absorption, bénéficiant de sols non imperméabilisés. D'autre part, une démarche de végétalisation des toitures est déjà entreprise sur certains sites tels que Montrouge (Eiffel O<sup>2</sup>), 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<sup>3</sup>) 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<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> et 5 m<sup>3</sup>, 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 courant 2024.

## Indicateurs et cibles

### 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 2023 :
    - 0,22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre courant) ;
    - 0,22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre constant)
  - Résultat 2022 :
    - 0,206 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre courant) ;
    - 0,215 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre constant)

Les consommations d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) sont marquées par une forte baisse du nombre de points relevés au cours de l'année 2023. Cette baisse illustre les défis liés à la collecte de données, aux décalages de facturation des consommations dus à l'absence de relevé, ainsi qu'à l'irrégularité des relevés de consommation. Si la consommation des points de livraison des communs est maîtrisée, c'est la collecte des données sur les parties privatives qui est plus laborieuse.

À titre de rappel, la moyenne 2023 de l'OID pour la typologie bureaux est de 0,32 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale.

### Autres indicateurs

- % (en valeur) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultat 2023 : Total : 12,98 %  
Grand Paris : 14,75 % - Régions : 7,29 %
  - Résultat 2022 : Total : 13,24 %  
Grand Paris : 14,98 % - Régions : 7,72 %
- % d'actifs (en valeur) ayant un suivi de consommations d'eau détaillé
  - Résultat 2023 : Total : 49,32 %  
Grand Paris : 47,12 % - Régions : 56,38 %
  - Résultat 2022 : 0 %
- % (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit réseau d'eau
  - Résultat 2023 : Total : 6,57 %  
Grand Paris : 0,55 % - Régions : 25,96 %
  - Résultat 2022 : Total : 1,46 %  
Grand Paris : 1,92 % - Régions : 0 %
- % (en valeur) d'actifs dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques)
  - Objectif : 15 % en 2025
  - Résultat 2023 : Total : 65,57 %  
Grand Paris : 84,42 % - Régions : 4,87 %
  - Résultat 2022 : Total : 48,61 %  
Grand Paris : 62,41 % - Régions : 4,71 %



## 6. POLLUTION

Par son activité et *via* la détention d'installations et l'utilisation de substances et matériaux pouvant être toxiques dans les constructions (amiante, légionelle, plomb...), la Société de la Tour Eiffel est susceptible d'être une source de pollution de l'air, des sols et de l'eau.

En effet, bien qu'il ne soit pas identifié comme matériel, l'enjeu de pollution inhérent à l'activité de la Société peut avoir une incidence négative sur la santé et la sécurité des locataires et des communautés environnantes, sur la biodiversité et la gestion de l'eau.

Il représente également un risque réglementaire et financier pour le Groupe, soumis à des lois et réglementations qui pourraient devenir plus strictes, entraînant des dépenses supplémentaires pour adapter les actifs de la Société aux nouvelles normes.

En ce sens, de nombreuses actions permettant de limiter les incidences négatives et les risques liés à la pollution sont mises en place, *via* le respect des réglementations et les différents dispositifs volontaires auxquels la Société se soumet.

Ces initiatives permettent à la Société de participer à l'atteinte de l'Objectif de Développement Durable « Réduire le nombre de décès et de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la pollution/ contamination de l'air, de l'eau et du sol ». Cette contribution s'exprime à travers la mise en œuvre de diverses actions, notamment :

- réalisation de diagnostics de pollution exigés lors de nouvelles acquisitions ;
- conduite d'études environnementales réalisées lors des travaux de restructuration ou de construction ;
- élaboration d'une Charte chantier propre qui encadre la gestion des éventuels déchets toxiques ou dangereux sur 100 % des chantiers d'une certaine envergure avec un maître d'œuvre et/ou assistant maître d'ouvrage.

Par ailleurs, la réduction de la pollution et de son impact est un enjeu présent à toutes les étapes du cycle de vie d'un bâtiment et est intrinsèquement lié à d'autres enjeux environnementaux et sociaux tels que l'économie circulaire, l'eau ou la santé et la sécurité des locataires.

Certaines actions en faveur de ces enjeux permettent également de minimiser les incidences et risques relatifs à la pollution :

### Économie circulaire – Pollution liée à la gestion des déchets

Diverses actions sont entreprises par la Société pour optimiser le tri et la gestion des déchets, permettant ainsi de limiter la pollution inhérente à certains types de traitement des déchets tels que l'incinération, l'enfouissement ou les décharges sauvages :

- recours à des prestataires pour gérer les déchets des travaux et pour en assurer la traçabilité ;



- mise en place d'une collecte de bouchons en liège sur le site Bord'eau Village ;
- mise en place de collecte de piles ;
- mise en place de collecte de mégots ;
- dimensionnement des locaux déchets pour permettre d'accueillir les différents bacs de tri.

### Gestion de l'eau – Pollution de l'eau

La récupération des eaux usées pour les réinjecter dans les chasses d'eau permet de limiter la pollution et la consommation excessive des ressources en eau potable.

### Santé et sécurité des locataires et des collaborateurs – Prévention liée à la pollution

Certaines initiatives permettent de prévenir les risques liés à la pollution et, ainsi, protéger la santé des occupants des actifs tels que :

- le plan de prévention et de sécurité réalisé lors de la signature de contrat ou pendant les interventions sur les actifs ;
- les contrôles réglementaires des équipements effectués par des bureaux de contrôle qualifiés.

Par ailleurs, le respect de la législation concernant le traitement de l'amiante en cas de travaux est un élément de maîtrise supplémentaire du risque.

### Indicateur et cible

- % de chartes chantier propre signées et effectives
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : 100 %



## 7. TAXINOMIE EUROPÉENNE VERTE

### Calcul du chiffre d'affaires aligné sur la Taxinomie

À ce jour, une évaluation du pourcentage du chiffre d'affaires aligné avec l'objectif d'Atténuation au changement climatique a été réalisée pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété sur l'année 2023.

Cette évaluation repose principalement sur la comparaison des consommations énergétiques réelles des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel avec le seuil des top 15 % à l'échelle française pour les bâtiments à usage de bureaux, commerces, résidentiels et activités, tel que défini par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

En 2023, dix actifs, tous à taux d'occupation significatif (au-delà de 60 %), se classent parmi les 15 % les mieux classés selon le *benchmark* établi par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Il est important de noter que le seuil top 15 % devient plus strict chaque année et continuera probablement à l'être au fil du temps.

Les actifs qui figurent actuellement parmi les 15 % ne le seront pas nécessairement les années suivantes.

Les critères DNSH liés à l'absence de préjudice causé à l'Adaptation au changement climatique ont été minutieusement analysés. Cela a été réalisé en examinant chaque actif à travers l'outil R4ARE (Bat-Adapt), en identifiant les risques croisés significatifs (basés sur la vulnérabilité et l'exposition du bâtiment à ces aléas climatiques), puis en vérifiant les plans pluriannuels pour les cinq prochaines années, afin d'assurer de la mise en œuvre des mesures prévues visant à répondre et adapter chaque bâtiment face aux risques climatiques significatifs auxquels celui-ci est fortement exposé.

Les garanties minimales ont été considérées comme respectées suite à la formalisation des procédures de *due diligence* par Société de la Tour Eiffel à travers sa politique sociale.

Sur l'exercice 2023, 9,31 % du Chiffre d'affaires était aligné selon l'objectif d'Atténuation du changement climatique.

## III. INFORMATIONS SOCIALES

### 1. COLLABORATEURS

#### Intégration du respect des droits des salariés dans la stratégie et du modèle économique

La Société de la Tour Eiffel a mené plusieurs actions auprès de ses salariés pour intégrer leurs droits et leurs intérêts dans sa stratégie et son modèle économique.

De nombreux échanges formels et informels sont organisés entre les salariés et leurs supérieurs hiérarchiques respectifs pour veiller à une vraie qualité d'échanges, avec notamment des entretiens annuels ou des réunions avec les Ressources Humaines. Des échanges mensuels avec les délégués du personnel permettent également de maintenir un dialogue social apaisé et construit tout au long de l'année.

#### Gestion des risques et opportunités : Politiques liées aux salariés de l'entreprise

Les risques principaux en lien avec l'enjeu Collaborateurs identifiés sont les risques liés à la santé, au bien-être au travail et à la sécurité des salariés, notamment la potentielle propagation des maladies professionnelles et les accidents de travail. Afin de limiter ces risques et de mettre en place des actions concrètes, l'entreprise déploie des politiques précises à destination de ses salariés.

D'une part, pour attirer et fidéliser ses talents dans un souci de performance constante, la Société déploie une politique RH destinée à assurer le bien-être des salariés et leur montée en compétence. Cette politique comprend plusieurs aspects : gestion administrative rigoureuse, articulation claire de la stratégie, transparence, écoute, package RH étoffé et adapté aux besoins des collaborateurs, investissement accru dans la formation.

D'autre part, pour l'enjeu lié à la sécurité au travail et à la santé des salariés, la Société a prévu une politique spécifique en cas de crise sanitaire, basée sur l'expérience de la Covid-19, qui prévoit :

- une diffusion claire et régulière et des explications par le biais du service des Ressources Humaines sur les évolutions du dispositif sanitaire ;
- l'établissement d'un protocole sanitaire et des rappels réguliers de son fonctionnement ;
- la démocratisation de la pratique du télétravail.

Afin de garantir le respect des Droits de l'Homme au sein de son entreprise, la Société de la Tour Eiffel a prévu différentes mesures à destination de ses collaborateurs. Elle se conforme notamment pleinement 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 de l'Homme, la Société de la Tour Eiffel s'attache à :

- promouvoir et respecter les normes du droit international relatives aux Droits de l'Homme dans son domaine d'activité ;
- éviter de se rendre complice de violations des Droits de l'Homme 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 avec la publication d'un rapport de progrès, une évaluation annuelle par le GRESB, ainsi que la notation EcoVadis. 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 immobilier.

### Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations

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 de l'Homme et de pratique non-éthique étant significatif, 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 de l'Homme, la Société s'engage à prendre des mesures immédiates pour limiter les risques qui peuvent en résulter.

### Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

Pour atténuer les risques liés à la **perte de bien-être** et à un **manque de motivation**, la Société se concentre sur le développement de bonnes relations entre les salariés et les organes décisionnaires. Les nombreux échanges organisés entre le salarié et le manager ou le salarié et les ressources humaines permettent aux salariés de faire remonter leurs souhaits de formation. Les réunions de services permettent également à chacun de s'exprimer et de faire un retour sur son expérience. Dès leur arrivée, les nouveaux salariés ont une réunion de présentation des différents métiers de l'entreprise et bénéficient d'un point d'étape avec leur manager afin que ce dernier s'assure de leur intégration, de leur épanouissement et du respect de l'équilibre vie privée/vie professionnelle.

En parallèle de ces actions de communication, la Société a maintenu le télétravail en 2023 pour mieux superviser l'enjeu lié au **bien-être de ses salariés** : la charte du télétravail permet l'encadrement de cette pratique en autorisant un certain nombre de jours de télétravail par semaine, en sensibilisant les managers et les salariés sur le droit à la déconnexion.

Par ailleurs, afin de mieux **appréhender les risques liés aux accidents du travail et à la santé en général** et outre la réalisation d'une formation sur cet enjeu à destination de ses collaborateurs, la Société a mis en place une série d'actions en 2023 :

- mise en place des EPI (équipements de protection individuelle) ;
- formation guide-fil/serre-fil en cas d'alarme incendie ;
- formation Sauveteur Secouriste du Travail ;
- mise à jour du Document Unique d'Évaluation des Risques ;

- mise en place d'un exercice d'évacuation ;
- offre régulière de massage ;
- mise à disposition de fruits gratuits ;
- vaccins contre la grippe.

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.

### Indicateurs clés

- % annuel de la masse salariale consacrée à la formation

Pour la deuxième année consécutive, la Société dépasse l'objectif inscrit dans le Plan d'action sur l'indicateur de 3 % annuel de la masse salariale consacrée à la formation (hors alternants).

- Objectif : 3 %
- Résultat 2023 : 3,16 %
- Résultat 2022 : 3,42 %

- Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle

Le taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle est un bon indicateur pour mesurer l'enjeu lié à la santé et à la sécurité des employés. Dans son Plan d'actions, la Société se fixe un objectif de 0 % sur cet indicateur. Cette année, ce taux est de 0 %, identique à 2022.

- Objectif : 0 %
- Résultat 2023 : 0 %
- Résultat 2022 : 0 %

### Autres indicateurs

- Taux d'absentéisme

- Objectif : 0 %
- Résultat 2023 : 4,87 %
- Résultat 2022 : 1 %

- % de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction

- Résultat 2023 : 67 %
- Résultat 2022 : 50 %

- Part de salariés en situation de handicap

- Résultat 2023 : 0 %
- Résultat 2022 : Nouveau

- Nombre total d'heures de formation par collaborateur

On peut observer une diminution du nombre d'heures de formation moyen par rapport à l'année dernière due à la modification du mode de calcul de l'indicateur, la Société ne prenant pas en compte les alternants cette année.

- Résultat 2023 : 12,27
- Résultat 2022 : 9,20 recalculé hors alternants par rapport à celui publié en 2022 (32)

- % des salariés formés spécifiquement à la Taxinomie européenne

- Résultat 2023 : 85 %
- Résultat 2022 : 16 %

- % de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG

La Société se concentre spécifiquement sur le suivi des formations sur les thématiques du développement durable / ESG en définissant un objectif de 100 % de salariés formés sur ces thématiques. Si la Société avait atteint son objectif en 2022, cela n'est pas le cas en 2023 puisque l'indicateur est à 89 %, cela s'explique par l'arrivée de nouveaux collaborateurs en fin d'année et des absences indépendantes de la volonté des salariés concernés.

- Objectif : 100 %
- Résultat 2023 : 89 %
- Résultat 2022 : 100 %
- Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel
  - Résultat 2023 : 27 %
  - Résultat 2022 : 29 %
- Ratio salaire Homme / Femme dans l'entreprise
  - Résultat 2023 : 1,37
  - Résultat 2022 : 1,41

- Index EGAPRO

La Société a intégré dans son plan d'actions l'Index EGAPRO (appelé également index Pénicaud), un outil de mesure de l'égalité salariale entre les hommes et les femmes en France, avec pour objectif un index supérieur à 94. En 2022, cet objectif était déjà atteint puisque la Société avait obtenu un Index de 96. En 2023 elle obtient un Index de 98.

- Objectif : > 94
- Résultat 2023 : 98
- Résultat 2022 : 96

- Turnover volontaire des employés

- Résultat 2023 : 6 %
- Résultat 2022 : 6 %

*Pour s'adapter au contexte économique difficile, la Foncière a procédé à un plan de licenciement économique en 2023 concernant 5 personnes.*

- Nombre de condamnations suite à des violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE

- Résultat 2023 : 0
- Résultat 2022 : 0

## 2. CHAÎNE DE VALEUR

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 l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur tels que les prestataires et les fournisseurs.

### Risques et opportunités

La politique de développement durable de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés dans sa chaîne de valeur (fournisseurs et prestataires) et donc ne pas être en mesure d'atteindre ses objectifs et éventuellement de souffrir d'une atteinte à sa réputation. En revanche, en construisant des partenariats à long terme, elle peut progresser sur ses enjeux et participer à les promouvoir.

### Intérêt et point de vue des parties intéressées

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. L'objectif de cette politique est de formaliser l'intégration de son impact sur ses parties prenantes dans sa stratégie et de s'engager à respecter notamment les Droits de l'Homme, conformément aux principes directeurs des Nations Unies, de l'OIT et de l'OCDE, pour qu'elle soit assurée que toutes ses démarches respectent les droits des travailleurs de sa chaîne de valeur. La politique sociale détaille ces engagements et répond notamment aux exigences de garanties minimales de la Taxinomie européenne.

Par ailleurs, la Société souhaite définir une politique qui soit à la fois réaliste, ambitieuse et incitative et qui intègre les questions liées au carbone, aux ressources et aux enjeux sociaux. Pour cela, elle a initié un sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes auprès de 196 fournisseurs réguliers, provenant de tous les départements opérationnels et des fonctions de support.

### Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

Pour s'assurer du respect des Droits de l'Homme, y compris des droits des travailleurs, sur toute sa chaîne de valeur, le Groupe, qui exerce uniquement ses activités en France, établit des partenariats exclusivement avec des entreprises réputées qui se conforment à la

législation française. Cette législation interdit notamment 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 communique sur ses engagements en matière de Droits de l'Homme, en accord avec les principes directeurs des Nations Unies, via sa charte éthique.

Pour limiter les risques existants, liés aux pratiques inadaptées 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 :

- une charte achats responsables ;
- un système de clauses environnementales aux contrats multi-techniques qui établissent les obligations concernant la gestion des déchets et le stockage de substances nocives ;
- des 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.

Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel, après avoir elle-même sollicité cette notation, a encouragé ses prestataires et fournisseurs à se faire évaluer par EcoVadis, pour les inciter à s'engager dans des pratiques RSE conformes aux siennes.

### La charte achats responsables

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.

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.

Les prestataires sont également encouragés à signer le Pacte mondial des Nations Unies.

### Procédures d'appels d'offres

Soucieuse d'avoir des pratiques commerciales justes, compétitives et transparentes, la Société applique une procédure d'appel d'offres stricte.

La Société de la Tour Eiffel suit des principes éthiques dans le processus d'attribution des marchés de travaux. Pour tout budget de travaux dépassant les 30 000 euros, un dossier d'appel d'offres est élaboré. Ce dossier précise et formalise les critères de sélection des entreprises à solliciter, les procédures d'envoi aux entreprises concernées, ainsi que les modalités d'analyse des offres. Cette démarche est effectuée via le portail AOS, garantissant la rigueur des consultations et des analyses des offres. Par exemple, cela inclut la fixation d'une date spécifique pour l'ouverture des offres, ainsi que la formalisation de la signature du contrat.

### Contrats multitechniques

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.

Par ailleurs, ces 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 seront ajoutés en 2023 pour assurer la gestion des consommations d'eau. Les prestataires s'engagent également à faire respecter cette clause de développement durable par leurs propres fournisseurs et sous-traitants.

La mise en œuvre de ces contrats multitechniques a débuté en 2021 et s'est poursuivie en 2023, 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. De même, un appel d'offres national a été lancé en 2023 sur la prestation « enlèvement des déchets ».

### Fournisseurs responsables

La Société a mis en place un processus de Diligence Responsable portant sur le respect des Droits de l'Homme, la fiscalité, la lutte contre la corruption et la concurrence déloyale, pour garantir le respect de sa Charte Achats Responsables et de ses engagements. Pour ce faire, chaque département requiert la soumission d'une fiche de référencement, qui inclut des informations telles que les contacts, les assurances et les qualifications, avant d'accepter de nouveaux prestataires destinés à collaborer avec la Société de la Tour Eiffel.

De plus, les prestataires fournissent leur documentation fiscale, sociale et RSE, ainsi que des certificats de labels et des déclarations attestant le respect de la législation du travail. Par ailleurs, d'autres aspects sont pris en compte par la Société lors de l'évaluation de ses prestataires en tenant 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. Dans un objectif de transparence et d'amélioration continue de ses relations avec ses prestataires, la Société communique les notes qui leur sont attribuées.

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.

Aussi et 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.

## 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

La Société se protège des risques conséquents au non-respect des engagements pris par les parties prenantes via la signature de la Charte achats Responsables, en prévoyant la résiliation du contrat, sans préjudice d'éventuels recours en dommages et intérêts.

### Métriques et cibles

Preuve de son engagement RSE sur toute sa chaîne de valeur, la Société de la Tour Eiffel répond à la notation EcoVadis, et a obtenu le niveau Platine en 2023, parmi les 1 % les plus élevés.

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.



### Indicateurs

- % de contrats multitechniques (en valeur)
  - Résultat 2023 : Total : 91,60 %  
Grand Paris : 89,18 % - Régions : 99,36 %
  - Résultat 2022 : Total : 90,61 %  
Grand Paris : 94,58 % - Régions : 77,98 %
- \* L'indicateur, exprimé en valeur, diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.
- % de contrats multitechniques (en valeur) ayant une clause environnementale
  - Résultat 2023 : Total : 82,78 %  
Grand Paris : 91,23 % - Régions : 58,36 %
  - Résultat 2022 : Total : 80,84 %  
Grand Paris : 89,59 % - Régions : 47,06 %
- Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG
  - Résultat 2023 : 196
  - Résultat 2022 : Nouveau

### 3. CLIENTS ET PARTIES PRENANTES INTÉRESSÉES

#### a. Intégration des parties prenantes clés à la stratégie

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 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.

#### Intérêt et point de vue des parties intéressées

La santé, la sécurité et le bien-être de ses locataires sont l'une des priorités de la Foncière.

Dans un souci constant de répondre aux attentes de ces derniers, elle assure une gestion de proximité, favorisant ainsi une relation continue et empreinte d'échanges constructifs. À cet effet, la Foncière administre annuellement un questionnaire aux locataires, visant à évaluer leur satisfaction. Cette démarche permet de recueillir leurs retours et d'ajuster sa stratégie ainsi que son modèle économique en conséquence.

À travers sa politique sociale au sens large, les engagements de la Société de la Tour Eiffel envers ses locataires sont détaillés, notamment le respect des Droits de l'Homme.

#### b. Gestion des incidences

##### Politiques relatives aux locataires

Comme décrit dans sa politique sociale, la Société expose ses engagements en matière des Droits de l'Homme pertinents pour ses locataires à travers une série d'actions concrètes visant à cet effet :

- non-discrimination : garantir l'égalité d'accès à tous les locaux commerciaux et bureaux, 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 2023, la Société de la Tour Eiffel n'a été l'objet d'aucune condamnation judiciaire matérielle concernant le non-respect des droits humains, la corruption, le non-respect de l'éthique des affaires ou sa politique sociale.

La politique sociale 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.

- Nombre de locataires au sein du périmètre RSE
  - Résultat 2023 : 413
  - Résultat 2022 : 456

#### Interaction avec les parties prenantes clés

L'équipe interne de la Foncière (gestionnaires comptables, 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.

Depuis 2014, des Comités environnementaux sont organisés, 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.

- % (en valeur) d'actifs sur lesquels se sont tenus des Comités verts \*
  - Résultat 2023 : Total : 88,59 %  
Grand Paris : 85,04 % - Régions : 100 %
  - Résultat 2022 : Total : 79,02 %  
Grand Paris : 86,91 % - Régions : 53,92 %

\* 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.

La Foncière a également été à l'initiative de plusieurs ateliers de formations et de sensibilisations auprès de ses locataires en 2023 :

- « La durabilité à tous les étages » : plateforme en ligne personnalisée développée par **Civitime**, une B-Corp engagée, avec la participation de l'Agence MIEUX, « Agence de Communication RSE de l'année », pour la Société de la Tour Eiffel. Cette plateforme offre aux collaborateurs des entreprises, occupants des bâtiments, une formation ludique sur les enjeux du développement durable autour du bâti et de son environnement. La Foncière met à disposition de ses locataires une solution clé en main leur permettant également d'atteindre leurs propres objectifs en la matière. Les 12 épisodes abordent des thèmes tels que la biodiversité, le climat, la sobriété énergétique, la préservation des ressources, l'économie circulaire, la santé et la sécurité, la diversité, et proposent des éco-gestes. 81,51 % des entreprises locataires sensibilisées aux enjeux ESG par une plateforme dédiée (CIVITIME).
- Des ateliers de sensibilisation et de formation à l'écoconduite ont été organisés en octobre 2023, en partenariat avec la plateforme en ligne de mobilité participative Wever et FAZ Développement. Ces ateliers ont permis aux locataires de découvrir et de s'essayer à un comportement de conduite plus responsable, visant à réduire la consommation de carburant et les dépenses associées, limiter l'émission de gaz à effet de serre, et diminuer le risque d'accidents.



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Informations sociales

#### Procédure de remédiation, canaux de communication et mesure de la satisfaction

Un questionnaire de satisfaction locataires est adressé chaque année aux locataires (alternativement tous les deux ans, soit aux locataires situés en régions, soit aux locataires du Grand Paris) afin que ceux-ci puissent remonter leurs avis et préoccupations sur divers sujets. Chaque année, les résultats relevés, ainsi que les actions prévues qui en découlent sont présentés lors des Comités environnementaux suivants.

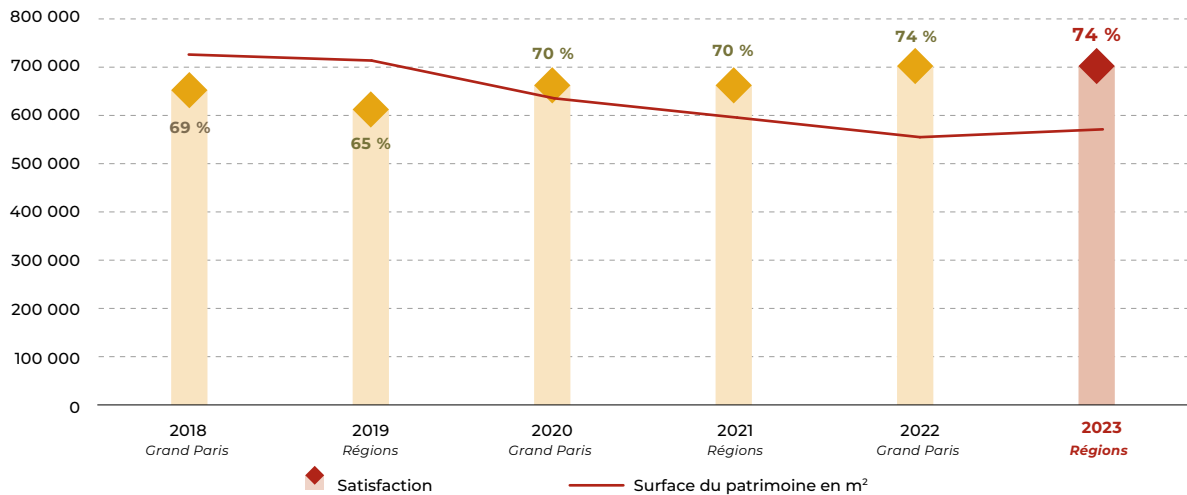
Cette année, ce sont les locataires des Régions qui ont été interrogés, en alternance avec ceux du Grand Paris.

En 2023, la part de locataires satisfaits (74 %) en régions est en hausse par rapport à l'enquête précédente (70 % en 2021) et rejoint le niveau du Grand Paris (74 % en 2022, 70 % en 2020).

Une comparaison avec le dernier questionnaire de satisfaction réalisé auprès des locataires en régions en 2021 permet d'identifier que le plus grand levier expliquant l'augmentation de la part de locataires satisfaits est la qualité de la maintenance technique en hausse de 21 points de 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 en 2022 et 2023, à l'instar d'une gestion technique internalisée en région PACA, 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.

#### Évolution des taux de satisfaction des locataires



#### Indicateur clé

- % de satisfaction des locataires
  - Objectif : 80 %
  - Régions : Résultat 2023 : 74 %
  - Résultat 2021 : 70 %
  - Paris : Résultat 2022 : 74 %
  - Résultat 2020 : 70 %

#### Actions menées pour renforcer la Sécurité, le Confort et le Bien-être des occupants

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 2023 : Total : 70,38 %  
Grand Paris : 68,91 % - Régions : 75,10 % \*
  - Résultat 2022 : Total 76,39 %  
Grand Paris : 76,64 % - Régions : 75,62 %

\* L'indicateur, exprimé en valeur, diminue en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.

Différents services « physiques » sont mis à disposition des occupants, parmi lesquels :



**Crèches**  
◆ 14 actifs



**Lieux de restauration alternative (digitale) avec Foodles**  
◆ 13 actifs



**Restaurants inter entreprise**  
◆ 17 actifs



**Dispositifs de valorisation des mégots Cy-Clope et Éco-mégots**  
◆ 25 actifs



**Conciergeries traditionnelles ou digitales**  
◆ 12 actifs



**Mini-boutiques**  
◆ 8 actifs



**Bornes de téléconsultation médicale**  
◆ 3 actifs



**Salles de sport**  
◆ 16 actifs

## UN EXEMPLE DE SERVICE CLIENT : LES ANIMATIONS SUR LA TOUR LILLEUROPE 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, qui rencontrent beaucoup de succès : 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 antivol).

Concernant la sécurité des locataires, la poursuite des contrôles réglementaires s'est effectuée, avec notamment des exercices d'évacuation que la Foncière a organisé afin de faciliter leur tenue (la responsabilité de ces exercices est normalement imputée aux chefs d'établissement).

### Indicateurs complémentaires

- % d'actifs (en valeur) pourvus d'un *helpdesk*
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : 100 %
- % (en valeur) d'actifs permettant une ventilation naturelle
  - Résultat 2023 : Total : 83,07 %  
Grand Paris : 84,05 % - Régions : 79,90 %
  - Résultat 2022 : Total : 82,38 %  
Grand Paris : 82,91 % - Régions : 80,67 %

### Accessibilité aux personnes en situation de handicap

La Société de la Tour Eiffel s'engage pleinement 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.

En 2023, la Société a poursuivi sa mise en conformité prévue au dispositif Ad'Ap, en réalisant des travaux à l'occasion de rénovations afin d'améliorer l'accessibilité PMR de l'immeuble Carmin situé dans le Parc du Golf par exemple.

### Indicateur clé

- % de surface accessible PMR
  - Résultat 2023 : Total : 85,74 %  
Grand Paris : 80,97 % - Régions : 97,42 %
  - Résultat 2022 : Total : 76,35 %  
Grand Paris : 69,27 % - Régions : 95,81 %

\* L'indicateur, exprimé en valeur, augmente en raison de l'impact d'évolution du patrimoine en 2023.

### Maintenance technique des équipements

La qualité de la maintenance des équipements est essentielle, celle-ci garantissant la sécurité et la santé des personnes présentes dans les bâtiments. En outre, elle permet d'anticiper le renouvellement des équipements défectueux, contribuant ainsi à une exploitation plus économique en termes d'énergie et, par conséquent, de coûts.

### Indicateur clé

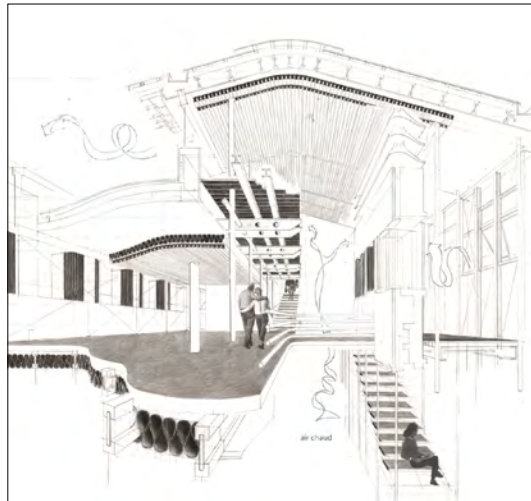
- % des réserves levées des contrôles réglementaires effectués
  - Objectif : 90 %
  - Résultat 2023 : 87 %
  - Résultat 2022 : 82 %

### Autres indicateurs

- % de contrôles réglementaires et obligatoires
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : 100 %
- Part de locataires recevant une formation aux enjeux énergie/climat
  - Résultat 2023 : 81,51 %
  - Résultat 2022 : Nouveau
- Part d'actifs (en valeur) sur lesquels ont eu lieu des actions de sensibilisation sur les trois dernières années
  - Résultat 2023 : 71 %
  - Résultat 2022 : 21 %

## 4. BON À SAVOIR – COMMUNAUTÉS AFFECTÉES

## Fondation d'entreprise

**Clément BRIQUET**

Candidat individuel en Licence 3 à l'ENSA  
Clermont-Ferrand

Mention Spéciale

5 000 euros en numéraire + Logiciel  
d'architecture Artlantis RT<sup>2</sup>

**Alexis CRAVEUR & Louis ROSET**

Étudiants en Master 2 à l'ENSA  
Strasbourg

1<sup>er</sup> Prix ex aequo

10 000 euros en numéraire + Logiciel  
d'architecture Artlantis RT<sup>2</sup>

**Clément TAULELLE**

Étudiant en Master 1 à l'ENSA  
Paris Val de Seine

1<sup>er</sup> Prix ex aequo

10 000 euros en numéraire + Logiciel  
d'architecture Artlantis RT<sup>2</sup>

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.

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 fixé 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 la 5<sup>e</sup> édition du concours Eiffel nommée « MUTATIS MUTANDIS UN BÂTIMENT, PLUSIEURS VIES », en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA, notamment vouée à la qualité dans la construction et à la prévention dont le fondateur est actionnaire de la Foncière, et avec le soutien de Studio Base2, ex-Abvent, partenaire depuis l'origine des concours de la fondation et éditeur de logiciels d'architecture. Cette compétition, organisée l'année du centenaire de la disparition de Gustave Eiffel, était ouverte à tous les étudiants majeurs inscrits pour l'année universitaire 2022-2023 dans les écoles publiques et privées françaises d'architecture, d'architecture & de paysage ou bi-cursus architectes/ingénieurs. Ces étudiants ont pu

concourir soit individuellement, soit en équipe, éventuellement pluridisciplinaire, de trois étudiants maximum.

Lors de ce concours, il a été demandé aux étudiants de concevoir un projet de transformation sur un des actifs de la Foncière en cours de redéveloppement qui englobe des aspects architecturaux, paysagers et urbanistiques, ainsi que des aspects programmatiques, avec une approche adaptable, réversible et fonctionnelle. Ce projet devait inclure une mixité des usages pour un ensemble historique totalisant 8 266 m<sup>2</sup> situé à Bagneux.

Ce concours a été organisé par la Société dans l'optique d'encourager les nouvelles générations à mettre en avant leur ingéniosité et leur originalité au service de projets ambitieux et innovants et d'aider les participants, en particulier les lauréats à se faire connaître. Les projets proposés lors de ce concours devaient notamment s'inscrire dans des enjeux sociétaux en limitant l'obsolescence programmée, en luttant contre l'étalement urbain et en s'adaptant aux enjeux climatiques.

Le jury était présidé par Myriam Larnaudie-Eiffel, Présidente de l'Association des Descendants de Gustave Eiffel et était composé de représentants des organisateurs, d'architectes, du rédacteur du magazine *D'A* et du maire adjoint de Bagneux.



Au total, plus de 40 projets ont été proposés et les trois équipes lauréates ont pu se partager la somme de 25 000 euros ainsi que des logiciels d'architecture.

Le 30 novembre 2023 s'est tenue la soirée de clôture du Concours Eiffel 2023, sous l'égide de Didier Ridoret, Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel et de la Fondation Excellence du groupe SMA.

La Société de la Tour Eiffel est également engagée auprès d'un certain nombre d'associations œuvrant dans des domaines divers :

- L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), une association loi 1901, reconnue d'intérêt général, 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 en octobre 2023.
- La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont la mission est de promouvoir et défendre les intérêts de ses adhérents dans le respect de l'intérêt général économique. Bruno Meyer, Directeur Général délégué de la Société de la Tour Eiffel jusqu'à 2022, assume la fonction de trésorier au sein de la Fédération.
- 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.
- Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), une association loi 1901 dont la mission est de promouvoir des pratiques plus responsables au sein des entreprises.
- IP2I, L'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier, une association axée sur la recherche, les échanges, la réflexion et la prospection dans le domaine de l'immobilier.

- 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 Société 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 participation au fonds de dotation Clichy Mécénat, qui œuvre pour la promotion d'activités culturelles, sportives et d'interventions sociales.
- La Fondation Palladio, une association qui intervient directement auprès des acteurs de l'urbanisme en développant des 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).
- L'APROMA – l'Association des Property Manager – est une association professionnelle créée en 2014 à l'initiative de quelques professionnels du Property Management qui a pour vocation de promouvoir et représenter les métiers du Property Management, de participer au développement des filières de formation, de favoriser les pratiques éthiques et d'innover en faveur de la qualité du service rendu. En 2024, l'APROMA réunit 32 membres dont 10 sociétés fondatrices et 2 membres d'honneur.
- 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.
- UNISSON(S) – Le mouvement Unisson(s) promeut l'architecture de ce monde nouveau, bas carbone, préservant la biodiversité et les ressources planétaires, afin qu'elle émerge rapidement et réponde 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. Pour ce faire, 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.

## Indicateur clé

- Budget alloué aux instances locales et associations professionnelles (en milliers d'euros)
  - Objectif de 150 K€ en 2023
  - Résultat 2023 : 219 K€
  - Résultat 2022 : 248 K€



## IV. GOUVERNANCE – ÉTHIQUE ET CONDUITE DES AFFAIRES

### LE RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE DANS LA CONDUITE DES AFFAIRES

La Société de la Tour Eiffel a élaboré un programme de gestion des risques, recommandé au Conseil d'Administration par le Comité ESG, comme mentionné dans la section « I – Informations Générales/ Gouvernance » de ce chapitre. Parmi les risques de durabilité identifiés, les risques liés aux évolutions en matière de développement durable englobent plusieurs risques de gouvernance (sous-thématiques) : risques liés aux pratiques non-éthiques et risques de gouvernance. Ces sous-thématiques se rattachent à des risques répertoriés dans la matrice de matérialité : les risques liés à la **corruption** et aux **conflits d'intérêt**.

Ces risques, identifiés comme matériels, suivent donc la même procédure de gouvernance et de supervision que les autres enjeux importants identifiés par le Groupe dans la matrice de matérialité. Le Comité ESG, le Comité de pilotage RSE et le Département RSE & Innovation surveillent la détermination des cibles et la progression des indicateurs liés à ces risques matériels en matière de gouvernance.

#### Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires

La Société de la Tour Eiffel a déployé plusieurs mécanismes pour accompagner les collaborateurs à identifier, signaler et examiner les comportements illicites ou non éthiques au sein du Groupe.

Depuis 2016, tous les employés, ainsi que la Direction Générale de la Société de la Tour Eiffel, ont adhéré à une Charte éthique inspirée par le Pacte mondial de l'ONU. Cette Charte énonce les principes universels relatifs aux Droits de l'Homme, aux conditions de travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

Le risque de délit d'initié fait l'objet d'une sensibilisation aux salariés et administrateurs dès leur arrivée au sein de la Société. Une déontologue joue le rôle de conseillère auprès des personnes confrontées à de telles situations. Elle répond aux préoccupations des salariés, de la Direction Générale et des membres du Conseil d'Administration.

En ce qui concerne le risque de l'évasion fiscale, il n'est pas applicable à la Société. En effet, en tant que bénéficiaire du statut SIIC, elle n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés. En outre, la gouvernance de la Société se réfère au Code Middlednext et a adopté le Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières devenue la Fédération des Entreprises Immobilières en 2022.

La Société de la Tour Eiffel répond depuis plusieurs années à des benchmarks de place comme le GRESB, aux questionnaires des deux Baromètres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou encore adhère au Pacte Mondial de l'ONU (*Global Compact*) depuis 2014. Ces engagements traduisent l'implication forte et la volonté de la Société à considérer l'enjeu des Droits de l'Homme.

#### Gestion des relations avec les fournisseurs

La Société de la Tour Eiffel a mis en place dès 2020 une politique centrée sur les achats responsables et sur l'optimisation de ses relations avec ses fournisseurs basée sur la responsabilité mutuelle.

Cette approche lui permet de promouvoir l'adoption de pratiques sociétales exemplaires et de réduire les incidences négatives sur les enjeux environnementaux inhérentes à son activité, à toutes les étapes de sa chaîne d'approvisionnement.

La Charte Achats responsables décrite dans la partie Chaîne de Valeur de ce chapitre (III. 2), est intégrée aux contrats liés aux travaux, ce qui permet à la Société de diffuser et partager les bonnes pratiques.

Par ailleurs, comme cela est également décrit dans cette même partie, la Société de la Tour Eiffel a mis en place un processus de Diligence Raisonnable *via* le référencement et la notation des fournisseurs effectué à l'aide de l'outil Batiréf.

Dans le même esprit de diligence raisonnable et d'influence vertueuse, la Société fait aussi le choix d'encourager ses prestataires à se faire évaluer par EcoVadis, comme elle se l'est imposée à elle-même.

De manière générale, la Société est engagée sur tous les sujets relatifs aux Droits de l'Homme. En effet, le patrimoine immobilier de la Société se trouve exclusivement en France et l'application du droit social et de la loi française est respectée.

Ainsi, les prestataires intervenant pour le compte de la Société de la Tour Eiffel sont choisis avec l'assurance que leur notoriété est établie et que le respect des Droits de l'Homme sera pris en compte.

En 2023, la société immobilière a initié une enquête auprès d'un échantillon de fournisseurs réguliers, provenant de tous les départements opérationnels et des fonctions support de l'entreprise. L'objectif de cette démarche était de mieux comprendre les pratiques des prestataires de la foncière pour définir une politique à leur égard, à la fois réaliste, ambitieuse et incitative, notamment en ce qui concerne le carbone mais aussi les enjeux sociaux.

#### Quelques chiffres clés de la part des fournisseurs ayant engagé des actions sur les thématiques suivantes :

- santé et sécurité au travail => 79 % ;
- bien-être et conditions de travail => 83 % ;
- discrimination, harcèlement et diversité => 71 % ;
- Droits de l'Homme => 50 % ;
- climat et énergie => 58 % ;
- gestion des déchets => 83 %.

En reportant ses propres engagements RSE sur ses fournisseurs, les objectifs visés par la Société sont multiples. Cette démarche traduit une volonté d'amélioration de la performance sociale et environnementale de la Société en choisissant des acteurs vertueux et engagés. Elle encourage ainsi ses fournisseurs à améliorer leurs pratiques en termes de RSE. Enfin, cela contribue à la maîtrise des risques en évaluant les externalités des produits ou services proposés.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Gouvernance – Éthique et conduite des affaires

### Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin

La Société a instauré plusieurs procédures visant à prévenir et détecter les conflits d'intérêt et la corruption.

Le traitement des appels d'offres se déroule sur une plateforme qui permet l'ouverture simultanée des offres à la fin du délai imparti. Des rapports d'analyse accompagnent les appels d'offres, contribuant à objectiver le choix de l'entreprise avec laquelle le contrat est conclu.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration établit également les mesures à suivre pour éviter les conflits d'intérêts. Un examen annuel est réalisé dans le cadre de la politique de gestion des conflits d'intérêts, et le Comité stratégique examine les conflits d'intérêts potentiels avant de prendre des décisions concernant les opérations de la Foncière. Les Comités stratégiques prévoient la revue de potentiels conflits d'intérêts avant de statuer sur une opération.

La Charte éthique prévoit un volet de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêt en établissant une politique de cadeaux et invitations stricte auprès des salariés et les incite à éviter toute situation qui pourrait entraîner un conflit d'intérêts entre leurs intérêts personnels et ceux de la Société de la Tour Eiffel.

La Société propose en interne des formations pour renforcer la sensibilisation de ses salariés à la lutte contre la corruption. Celles-ci examinent tant les cas de corruption passive qu'active, et proposent des mises en situation concrètes.

En 2023, la formation, d'une demi-journée par salarié en classe, a été dispensée à 100 % des collaborateurs conformément à l'objectif défini dans le Plan d'actions de la Société concernant la sensibilisation à la corruption.

Malgré ces mesures, le risque de conflits d'intérêts persiste. La Société a donc instauré un mécanisme de signalement pour les lanceurs d'alerte mis à jour en 2022. Tous les nouveaux employés sont informés de ce processus au moyen d'un livret d'accueil qui inclut les coordonnées d'un référent interne. Cette procédure n'a pas été activée en 2023.

Début 2023, la mission du référent éthique a été lancée, elle met à la disposition de tous les salariés un recours, anonymisé, pour toute question concernant l'éthique en complément de la procédure de lanceur d'alerte.

### Corruption, conformité et mesures correctives

La Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation suite à des violations liées à la probité.

### Influence politique et activités de lobbying

La Société de la Tour Eiffel mobilise ses savoir-faire et ressources financières concernant le développement durable appliqués à l'immobilier au travers de son implication dans différentes associations de lobbying listées dans la partie *Bon à Savoir : Communautés Affectées (III. 4)*.

### Pratiques en matière de paiement

La Société de la Tour Eiffel a à cœur de perpétuer une bonne culture concernant le respect des délais de paiement auprès de ses partenaires. En ce sens, elle évoque notamment dans sa Charte Achat Responsable le sujet du règlement des factures et du respect des délais.

La dématérialisation des factures en 2021 permet à la Société de régler dans les délais imposés par la réglementation les factures émises par les fournisseurs ou autres créanciers.

La partie 8.3 Délais de paiement explicite en détails le délai moyen qu'il faut à la Société pour payer ses factures.

### 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 2023 : 4
  - Résultat 2022 : 2 (création de l'instance en cours d'année)
- % des salariés pouvant contractualiser et ayant reçu une formation à propos de la corruption
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
  - Résultat 2022 : 96 %

#### Autre indicateur

- Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale
  - Objectif : 10/an
  - Résultat 2023 : 11
  - Résultat 2022 : 11

## V. TABLEAUX EPRA

### A. SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS

#### a. INDICATEURS ÉNERGIE

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	46	13	1	2	3
Actifs reportable énergie	42	13	1	2	3

#### Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine quatre 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 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Bailleurs »</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	26 388	25 065	22 931	22 931
				Commerces	1	871	897	596	596
				Activité / Logistique	13	4 949	4 730	3 892	3 892
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	729	718	692	692
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>32 937</b>	<b>31 411</b>	<b>28 111</b>	<b>28 111</b>
			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	52 037	47 566	43 836	43 836
				Commerces	1	1 340	1 431	1 047	1 047
				Activité / Logistique	13	7 857	7 360	6 244	6 244
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	1 175	1 177	1 138	1 138
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>62 408</b>	<b>57 534</b>	<b>52 264</b>	<b>52 264</b>
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	5		2 356	2 318	2 318
				Commerces	1		487	249	249
				Activité / Logistique	8		2 707	2 083	2 083
				Hôtels	0		-	-	-
				Mixtes ***	2		365	349	349
				<b>TOTAL</b>	<b>16</b>		<b>5 914</b>	<b>4 999</b>	<b>4 999</b>
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43		18 347	16 967	16 967
				Commerces	1		411	347	347
				Activité / Logistique	13		2 023	1 809	1 809
				Hôtels	1		-	-	-
				Mixtes ***	3		353	343	343
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>		<b>21 134</b>	<b>19 466</b>	<b>19 466</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	7		4 362	3 645	3 645
				Commerces	0	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	
				<b>TOTAL</b>	<b>7</b>		<b>4 362</b>	<b>3 645</b>	<b>3 645</b>
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		68	69	64	64
				Commerces		154	164	109	109
				Activité / Logistique		58	67	55	55
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		10	12	11	11
				<b>TOTAL</b>		<b>60</b>	<b>63</b>	<b>56</b>	<b>56</b>
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /ETP	Bureaux		1 021	1 042	953	953
				Commerces		2 304	2 455	1 631	1 631
				Activité / Logistique		866	1 002	825	825
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		156	173	166	166
				<b>TOTAL</b>		<b>897</b>	<b>940</b>	<b>841</b>	<b>841</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		134	132	121	121
				Commerces		1 340	261	191	191
				Activité / Logistique		92	104	88	88
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		17	19	18	18
				<b>TOTAL</b>		<b>113</b>	<b>115</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

\* 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 2022 reporté : 550 888 m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,82 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,18 % // Méthodologie différente de 2023.

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.

Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
<b>Périmètre « Preneurs »</b>										
<b>Volume</b>										
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	22 562	22 614	20 670	20 670	
				Commerces	1	715	377	225	225	
				Activité / Logistique	13	4 616	4 175	3 789	3 789	
				Hôtels	1	246	246	247	247	
				Mixtes ***	3	7 449	7 862	7 412	7 412	
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>35 588</b>	<b>35 274</b>	<b>32 343</b>	<b>32 343</b>	
				MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	43	51 438	51 250	47 026	47 026
					Commerces	1	1 644	867	517	517
					Activité / Logistique	13	10 616	9 603	8 715	8 715
					Hôtels	1	565	565	568	568
					Mixtes ***	3	16 986	17 884	16 896	16 896
<b>TOTAL</b>					<b>61</b>	<b>81 249</b>	<b>80 170</b>	<b>73 721</b>	<b>73 721</b>	
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	2	350	586	397	397	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	2	113	153	117	117	
				<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>463</b>	<b>739</b>	<b>514</b>	<b>514</b>	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	22 212	22 028	20 273	20 273	
				Commerces	1	715	377	225	225	
				Activité / Logistique	13	4 616	4 175	3 789	3 789	
				Hôtels	1	246	246	247	247	
				Mixtes ***	3	7 336	7 710	7 295	7 295	
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>35 124</b>	<b>34 535</b>	<b>31 829</b>	<b>31 829</b>	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	0	-	-	-	-	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	-	
				<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.



# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		58	63	57	57
				Commerces		126	69	41	41
				Activité / Logistique		54	59	54	54
				Hôtels		152	152	153	153
				Mixtes ***		106	126	119	119
				<b>TOTAL</b>		<b>65</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /ETP	Bureaux		873	940	859	859
				Commerces		1 891	1 031	615	615
				Activité / Logistique		808	885	803	803
				Hôtels		2 280	2 280	2 290	2 290
				Mixtes ***		1 596	1 890	1 782	1 782
				<b>TOTAL</b>		<b>969</b>	<b>1 056</b>	<b>968</b>	<b>968</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		133	142	130	130
				Commerces		290	158	94	94
				Activité / Logistique		124	136	123	123
				Hôtels		350	350	351	351
				Mixtes ***		243	287	271	271
				<b>TOTAL</b>		<b>147</b>	<b>160</b>	<b>147</b>	<b>147</b>

\* 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 2022 reporté : 550 888 m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 94,94 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,93 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,07 % // Méthodologie différente de 2023.

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.

Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
<b>Périmètre « Bailleurs » &amp; « Preneurs »</b>										
<b>Volume</b>										
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	48 950	47 679	43 601	43 601	
				Commerces	1	1 586	1 275	821	821	
				Activité / Logistique	13	9 565	8 905	7 681	7 681	
				Hôtels	1	246	246	247	247	
				Mixtes ***	3	8 178	8 580	8 104	8 104	
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>68 525</b>	<b>66 684</b>	<b>60 454</b>	<b>60 454</b>	
				MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	43	103 475	98 816	90 861	90 861
					Commerces	1	2 984	2 299	1 565	1 565
					Activité / Logistique	13	18 473	16 963	14 959	14 959
					Hôtels	1	565	565	568	568
					Mixtes ***	3	18 160	19 061	18 034	18 034
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>143 657</b>	<b>137 704</b>		<b>125 986</b>	<b>125 986</b>				
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	7	350	2 942	2 715	2 715	
				Commerces	1	-	487	249	249	
				Activité / Logistique	8	-	2 707	2 083	2 083	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	3	113	517	466	466	
				<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>463</b>	<b>6 653</b>	<b>5 513</b>	<b>5 513</b>	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	43	22 212	40 375	37 241	37 241	
				Commerces	1	715	788	572	572	
				Activité / Logistique	13	4 616	6 198	5 598	5 598	
				Hôtels	1	246	246	247	247	
				Mixtes ***	3	7 336	8 062	7 638	7 638	
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>35 124</b>	<b>55 670</b>	<b>51 296</b>	<b>51 296</b>	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	8	-	4 362	3 645	3 645	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	-	
				<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>4 362</b>	<b>3 645</b>	<b>3 645</b>	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		126	132	121	121
				Commerces		280	232	150	150
				Activité / Logistique		112	126	108	108
				Hôtels		152	152	153	153
				Mixtes ***		117	137	130	130
				<b>TOTAL</b>		<b>124</b>	<b>133</b>	<b>120,63</b>	<b>120,63</b>
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /ETP	Bureaux		1 893	1 982	1 812	1 812
				Commerces		4 195	3 486	2 246	2 246
				Activité / Logistique		1 673	1 887	1 627	1 627
				Hôtels		3 687	2 280	2 290	2 290
				Mixtes ***		1 752	2 062	1 948	1 948
				<b>TOTAL</b>		<b>1 866</b>	<b>1 996</b>	<b>1 809</b>	<b>1 809</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		267	274	252	252
				Commerces		35	419	285	285
				Activité / Logistique		215	240	211	211
				Hôtels		350	350	351	351
				Mixtes ***		259	305	289	289
				<b>TOTAL</b>		<b>261</b>	<b>275</b>	<b>251</b>	<b>251</b>

\* 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 2022 reporté : 550 888 m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>

Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 94,94 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,4 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,6 % // Méthodologie différente de 2023.

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. Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	2022	2023
<b>Périmètre « Corporate »</b>					
<b>Volume</b>					
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	83	144
			MWh <sub>EP</sub>	192	330
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>		
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	83	144
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>		
<b>Ratios</b>					
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	62	106
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /ETP	1 700	2 814
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	142	244

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 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 %.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Énergies renouvelables</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation totale d'énergies renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	7	845	1 383	1 181	1 181
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>845</b>	<b>1 383</b>	<b>1 181</b>	<b>1 181</b>
Dont électricité issue de sources renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	2	151	32	29	29
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>151</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	5	694	1 351	1 153	1 153
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>694</b>	<b>1 351</b>	<b>1 153</b>	<b>1 153</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
% de la consommation totale			%	Bureaux		2 %	3 %	3 %	3 %
				Commerces		0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique		0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels		0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***		0 %	0 %	0 %	0 %
				<b>TOTAL</b>		<b>1 %</b>	<b>2 %</b>	<b>2 %</b>	<b>2 %</b>
% de la consommation en électricité			%	Bureaux		0,4 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
				Commerces		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Activité / Logistique		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Hôtels		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Mixtes ***		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				<b>TOTAL</b>		<b>0,26 %</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,06 %</b>
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux		16 %	31 %	32 %	32 %
				Commerces		0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique		0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels		0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***		0 %	0 %	0 %	0 %
				<b>TOTAL</b>		<b>16 %</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>

\* 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 » : 94,94 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,674 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,326 % // Méthodologie différente de 2023.

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.

## b. INDICATEURS ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	46	13	1	2	3
Actifs reportables eau	42	13	1	2	3

### Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine quatre actifs non reportables du point de vue des émissions de GES. Ces actifs sont nouveaux dans le périmètre cette année et la collecte de données est en cours de finalisation. 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 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Bailleurs »</b>									
<b>Volume</b>									
Émissions totales liées à l'énergie			teqCO <sub>2</sub>	<b>TOTAL</b>	-	<b>3 634</b>	<b>3 505</b>	<b>3 061</b>	<b>3 061</b>
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	5	1 331	536	526	526
				Commerces	1	116	111	57	57
				Activité / Logistique	8	616	614	473	473
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	2	88	83	79	79
<b>TOTAL</b>					<b>16</b>	<b>2 150</b>	<b>1 343</b>	<b>1 135</b>	<b>1 135</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	43	1 295	1 983	1 767	1 767
				Commerces	1	23	26	22	22
				Activité / Logistique	13	143	129	116	116
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	22	23	22	22
<b>TOTAL</b>					<b>61</b>	<b>1 484</b>	<b>2 161</b>	<b>1 926</b>	<b>1 926</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		6,8	7,0	6,4	6,4
				Commerces		24,5	24,9	14,4	14,4
				Activité / Logistique		8,9	10,5	8,3	8,3
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		1,6	1,7	1,6	1,6
<b>TOTAL</b>						<b>6,6</b>	<b>7,0</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.



## 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 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	Bureaux		101,6	104,7	95,3	95,3
				Commerces		367,6	374,2	215,4	215,4
				Activité / Logistique		132,8	157,6	124,7	124,7
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		23,5	25,3	24,3	24,3
<b>TOTAL</b>						<b>99,0</b>	<b>104,9</b>	<b>91,6</b>	<b>91,6</b>

\* 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 2022 reporté : 550 888 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,82 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,18 % // Méthodologie différente de 2023.

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.

Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Preneurs »</b>									
<b>Volume</b>									
Émissions totales liées à l'énergie			teqCO <sub>2</sub>	<b>PRENEURS TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2 353</b>	<b>3 505</b>	<b>3 056</b>	<b>3 008</b>
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	0	79	133	90	90
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	2	-	-	-	-
				Mixtes ***	4	26	35	27	27
				<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>105</b>	<b>168</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect -Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	1	1 422	1 410	2 090	2 090
				Commerces	13	46	24	24	24
				Activité / Logistique	1	295	267	267	267
				Hôtels	2	16	16	16	16
				Mixtes ***	3	469	493	493	493
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>2 248</b>	<b>2 210</b>	<b>2 891</b>	<b>2 891</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		3,9	4,3	6,0	6,0
				Commerces		8,1	4,4	4,4	4,4
				Activité / Logistique		3,5	3,8	3,8	3,8
				Hôtels		9,7	9,7	9,7	9,7
				Mixtes ***		7,1	8,5	8,3	8,3
				<b>TOTAL</b>		<b>4,0</b>	<b>4,7</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	Bureaux		58,1	64,1	90,6	90,6
				Commerces		121,0	66,0	66,0	66,0
				Activité / Logistique		51,7	56,6	56,6	56,6
				Hôtels		145,9	145,9	145,9	145,9
				Mixtes ***		106,1	126,9	125,0	125,0
				<b>TOTAL</b>		<b>60,0</b>	<b>71,2</b>	<b>90,0</b>	<b>90,0</b>

\* 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 2022 reporté : 550 888 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 94,94 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,93 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,07 % // Méthodologie différente de 2023.

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.

Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

# 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 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Bailleurs &amp; Preneurs »</b>									
<b>Volume</b>									
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO <sub>2</sub>	<b>BAILLEURS &amp; PRENEURS</b>					
					<b>TOTAL</b>	<b>5 987</b>	<b>5 883</b>	<b>6 069</b>	<b>6 069</b>
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	7	1 410	669	617	617
				Commerces	1	116	111	57	57
				Activité / Logistique	8	616	614	473	473
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	113	117	106	106
					<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>2 255</b>	<b>1 511</b>	<b>1 252</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect -Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	43	2 717	3 393	3 857	3 857
				Commerces	1	69	50	46	46
				Activité / Logistique	13	438	397	383	383
				Hôtels	1	16	16	16	16
				Mixtes ***	3	491	516	515	515
					<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>3 732</b>	<b>4 372</b>	<b>4 817</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>			kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		11	11	12	12
				Commerces		33	29	19	19
				Activité / Logistique		12	14	12	12
				Hôtels		10	10	10	10
				Mixtes ***		9	10	10	10
					<b>TOTAL</b>	<b>10,60</b>	<b>11,74</b>	<b>12,11</b>	<b>12,11</b>
Émissions totales liées à l'énergie par ETP			kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux		160	169	186	186
				Commerces		489	440	281	281
				Activité / Logistique		184	214	181	181
				Hôtels		146	146	146	146
				Mixtes ***		130	152	149	149
					<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>176</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

\* 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 2022 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 94,94 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 99,4 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,6 % // Méthodologie différente de 2023.

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. Certaines données 2022 ont été recalculées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée.

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.

Les données 2022 n'ont pas été retraitées selon cette méthodologie.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2022	2023
<b>Périmètre « Corporate »</b>					
<b>Volume</b>					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO <sub>2</sub>	5,33	9,19
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>		
Dont indirectes ( <i>location-based</i> )	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	5,33	9
<b>Ratios</b>					
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	3,94	6,78
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	109	180

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 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 %.

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

## c. INDICATEURS EAU

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	46	13	1	2	3
Actifs reportables eau	36	13	1	0	3

### Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 12 actifs non reportés du point de vue des consommations d'eau. La consommation d'eau de ces actifs est estimée à partir de leur surface et des ratios surfaciques par typologie déterminée à partir des données des actifs reportés.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Eau</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m <sup>3</sup>	Bureaux	35	75 427	74 925	81 181	81 181
				Commerces	1	-	-	199	199
				Activité / Logistique	13	10 446	9 772	10 654	10 654
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	28 699	28 699	17 213	17 213
				<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>113 434</b>	<b>113 396</b>	<b>109 247</b>	<b>109 247</b>
Dont % issue des réseaux de villes			%						
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Water-Int		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bureaux		0,24	0,24	0,16	0,16
				Commerces		-	-	0,00	0,00
				Activité / Logistique		0,17	0,16	0,02	0,02
				Hôtels		-	-	-	-
				Mixtes ***		0,41	0,60	0,03	0,03
				<b>TOTAL</b>		<b>0,26</b>	<b>0,27</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>
Par ETP	Water-Int		m <sup>3</sup> /ETP	Bureaux		3,0	-	-	-
				Commerces		-	-	-	-
				Activité / Logistique		1,3	-	-	-
				Hôtels		41,6	-	-	-
				Mixtes ***		5,2	-	-	-
				<b>TOTAL</b>		<b>3,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 80,8 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 19,2 %.

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 CRESO indicator code	Unité	2022	2023
<b>EAU</b>					
<b>Volume</b>					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m <sup>3</sup>		427
Dont % issue des réseaux de villes			%		100 %
<b>Ratios</b>					
Par m <sup>2</sup>	Water-Int		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		0,315
Par ETP	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /ETP		8,37

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 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 et pourcentage de données estimées 2022 : inconnu // Consommation non mesurée en 2022.

## 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
	D5	Centre d'Enfouissement Technique (CET)
Enfouissement	D1	Remblaiement
	D13	Regroupement avant élimination

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiels gérés	Mixtes
Nombre d'actifs	46	13	1	2	3
Actifs reportables déchets	31	9	1	1	3

## Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 20 actifs non reportés du point de vue des déchets car Vacants ou Monolocataires. La production de déchets de ces actifs est estimée à partir de leur surface et des ratios surfaciques par typologie déterminée à partir des données des actifs reportés.



# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

## d. INDICATEURS DÉCHETS

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Déchets</b>									
<b>Volume</b>									
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	46	798,5	782,4	1 020,4	1 117,7
				Activités	13	219,4	219,4	168,9	172,4
				Commerces	1	12,8	-	18,5	18,5
				Résidentiel géré	2	6	3,7	6,2	6,2
				Mixtes ***	3	215,5	166,0	791,0	875,7
				<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>1 252,2</b>	<b>1 171,5</b>	<b>2 005,0</b>	<b>2 190,6</b>
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	45	663,1	651,3	545,1	642,3
				Activités	13	54,9	54,9	30,0	30,0
				Commerces	1	9,4	0	4,2	4,2
				Résidentiel géré	2	4,4	2,7	1,4	1,4
				Mixtes ***	3	184,1	147,8	260,9	345,6
				<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>915,8</b>	<b>856,7</b>	<b>841,6</b>	<b>1 023,6</b>
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	45	798,5	782,4	545,0	642,2
				Activités	13	219,4	219,4	29,9	29,9
				Commerces	1	12,8	-	4,2	4,2
				Résidentiel géré	2	6	3,7	1,4	1,4
				Mixtes ***	3	215,5	166,0	260,9	345,6
				<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>1 252,2</b>	<b>1 171,5</b>	<b>841,4</b>	<b>1 023,5</b>
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	45	88,9	87,5	236,1	254,3
				Activités	13	3,2	3,2	29,9	29,9
				Commerces	1	1,1	-	4,2	4,2
				Résidentiel géré	2	0,5	0,3	1,4	1,4
				Mixtes ***	2	16,6	12,2	182,3	182,3
				<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>110,3</b>	<b>103,2</b>	<b>454,0</b>	<b>472,2</b>
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	34	574,1	563,8	308,9	387,9
				Activités	0	51,7	51,7	0,0	0,0
				Commerces	0	8,2	-	0,0	0,0
				Résidentiel géré	0	3,9	2,4	0,0	0,0
				Mixtes ***	2	167,5	135,6	78,6	163,4
				<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>805,4</b>	<b>753,5</b>	<b>387,5</b>	<b>551,2</b>
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	45	0	0	0,2	0,2
				Activités	13	0	0	0,0	0,0
				Commerces	1	0	0	0,0	0,0
				Résidentiel géré	2	0	0	0,0	0,0
				Mixtes ***	0	0	0	0,0	0,0
				<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

5

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2023	2022		2023	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	45	0	0	0,1	0,2
				Activités	13	0	0	0,0	0,0
				Commerces	0	0	0	0,0	0,0
				Résidentiel géré	1	0	0	0,0	0,0
				Mixtes ***	0	0	0	0,0	0,0
				<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	0	0	0	0,0	0,0
				Activités	0	0	0	0,0	0,0
				Commerces	0	0	0	0,0	0,0
				Résidentiel géré	0	0	0	0,0	0,0
				Mixtes ***	0	0	0	0,0	0,0
				<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	34	135,5	131,2	475,3	475,4
				Activités	13	164,5	164,5	138,9	142,5
				Commerces	1	3,4	-	14,2	14,2
				Résidentiel géré	2	1,6	1,0	4,8	4,8
				Mixtes ***	3	31,4	18,1	530,1	530,1
				<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>336,4</b>	<b>314,8</b>	<b>1 163,3</b>	<b>1 167,0</b>
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	34	135,5	131,2	475,2	475,3
				Activités	13	164,5	164,5	138,9	142,5
				Commerces	1	3,4	-	14,2	14,2
				Résidentiel géré	2	1,6	1,0	4,8	4,8
				Mixtes ***	3	31,4	18,1	530,1	530,1
				<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>336,4</b>	<b>314,8</b>	<b>1 163,3</b>	<b>1 166,9</b>
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	26	0	0	0,1	0,1
				Activités	0	0	0	0,0	0,0
				Commerces	0	0	0	0,0	0,0
				Résidentiel géré	2	0	0	0,0	0,0
				Mixtes ***	0	0	0	0,0	0,0
				<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

\* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs fonctionnalités (soit logements ou bureaux).

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2023 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 44 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 54 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 46 %.

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.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	2022	2023
<b>Déchets</b>					
<b>Volume</b>					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	3,65	1,54
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	3,65	1,54
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	3,65	1,54
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	3,65	1,54
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
<b>Tonnes de déchets enfouis</b>	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,00
<b>Ratios</b>					
kg par ETP			kg/ETP	74	30

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 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2022 : 49 – Total ETP 2023 : 51.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 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.

**B. SOCIAL**

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2022	2023	
<b>Salariés</b>							
<b>Effectifs</b>	Effectif annuel moyen des collaborateurs		405-1	ETP	49	51	
	femmes	Diversity			67 %	65 %	
	hommes	-Emp			33 %	35 %	
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents						
	- de 30 ans				4 %	6 %	
	entre 30 et 50 ans				61 %	63 %	
	+ de 50 ans				35 %	31 %	
	Âge moyen des collaborateurs				45	44	
	Effectif non permanent ( <i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i> )				ETP	1	5
	Part de cadres				90 %	93 %	
	part de femmes parmi les cadres				65 %	63 %	
	Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif				100 %	100 %	
	Part de collaborateurs en situation de handicap				0	0	
<b>Mouvements d'effectifs</b>	Nouveaux recrutements : salariés permanents	Emp-Turnover	401-1	nombre	5	8	
					10 %	16 %	
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents				300 %	7	
	Départs : salariés permanents			nombre	500 %	10	
	dont volontaires			nombre	300 %	3	
	Turnover volontaire démissions				6 %	0,06	
Turnover (licenciements, retraite ou décès)				4 %	0,14		
<b>Rémunération</b>	Masse salariale totale ( <i>en milliers d'euros</i> )			€	6 412 €	6 443 €	
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity -Emp	405-2		1,41	1,37	
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-			5,99 %	5,43 %	
<b>Formation</b>	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Emp -Training	404-1	nombre	9,20	12,27	
	Part de la masse salariale investie dans la formation				3,16 %	3,16 %	
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance				100 %	100 %	
<b>Santé et sécurité</b>	Taux d'absentéisme	H&S -Emp	403-2		1,33 %	4,87 %	
	en raison d'accident de travail				0 %	0 %	
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %	
	en raison de maladie				100 %	100 %	
	Nombre de jours perdus				Nouv.2023	541	
	Nombre de blessures				Nouv.2023	0	
Nombre de décès				Nouv.2023	0		
<b>Carrière</b>	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel	Emp-Dev	404-3		100 %	100 %	
	Nombre de collaboratrices de retour de congé maternité			nombre	Nouv.2023	3	
	Part des collaboratrices ayant bénéficié d'un entretien de retour de congé maternité				Nouv.2023	100 %	

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRESO	Unité	2022	2023	
<b>Membres du Conseil d'Administration</b>							
<b>Effectifs</b>	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration	Gov-Board	102-22	nombre	14	14	
	femmes				42,85 %	42,85 %	
	hommes				57,15 %	57,15 %	
	Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration						
	- de 30 ans				0 %	0 %	
	entre 30 et 50 ans				21,43 %	7,14	
	+ de 50 ans				78,57 %	92,86	
	Indépendants ou externes au Conseil d'Administration	Gov-Board	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				0	0	
	Membres censeurs				2	2	
Effectif annuel du Comité exécutif / Comité de direction				6	6		
	femmes			50 %	66,67		
	hommes			50 %	33,33		
<b>Mouvements d'effectifs</b>	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans	
<b>Fonctionnement de la Gouvernance</b>	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	6	6	
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration				0,9	77 %	
<b>Rémunération</b>	Ratio salaire Homme / Femme				1,51 %	1,24	

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO	Unité	2022	2023
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)	80 %	72 % **
Engagement dans la vie de quartier ***	Comty-Eng	413-1	(en valeur)	2 %	5,5 %

\* Les contrôles réglementaires sont effectués sur tous les bâtiments.

\*\* En 2022, surface des actifs occupés par des associations. En 2023, travail de sensibilisation des passants et visiteurs du centre Bord'Eau Village.

\*\*\* 79 % si on compte ceux qui sont en cours de certifications.

## VI. 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.

Les résultats obtenus dans le cadre de ces évaluations démontrent l'amélioration continue de sa démarche.



La Société de la Tour Eiffel a répondu au **GRESB** en 2023, comme elle le fait depuis 10 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 2023, la Société de la Tour Eiffel a participé aux deux questionnaires, à savoir « Performance » et « Développement ».

Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : [www.gresb.com](http://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-Gaïa 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](http://www.ethifinance.com).

Sur les données de l'année précédente	En 2021	En 2022	En 2023
Governance	<b>78/100</b>	<b>80/100</b>	<b>84/100</b>
Social	<b>84/100</b>	<b>88/100</b>	<b>86/100</b>
Environnement	<b>90/100</b>	<b>98/100</b>	<b>94/100</b>
External Stakeholders	<b>81/100</b>	<b>81/100</b>	<b>81/100</b>
<b>Score (Rating)</b>	<b>82/100</b>	<b>86/100</b>	<b>86/100</b>
Moyenne du benchmark national	N/A	<b>53/100</b> (400 entreprises)	<b>58/100</b> (356 entreprises)
Moyenne du benchmark sectoriel de l'Immobilier	N/A	<b>51/100</b> (95 entreprises)	<b>51/100</b> (198 entreprises)
	2 <sup>e</sup> 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



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Récompenses

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 2023, et pour la DPEF 2022, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « **EPRA Gold sBPR Awards** », le plus haut trophée attribué.



2021



2022



2023



Pour plus de détails sur la méthodologie EPRA, vous pouvez consulter : [www.epra.com](http://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.

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](http://www.ecovadis.com).

## VII. CONTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



### 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.




# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

## Synthèse des Objectifs de Développement Durable (ODD) 2023



### ODD ET LEURS CIBLES DIRECTEMENT LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
<p>11. Villes et communautés durables</p> 	<p>11.1 ● accès au logement décent</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Accès aux locaux conformes aux normes de sécurité et sanitaires <i>via</i> des contrôles des installations techniques de tous les actifs immobiliers avec prise en considération des observations des bureaux de contrôles et exercices d'évacuation pour les immeubles multilocataires afin de garantir une sécurité aux locataires, visiteurs, prestataires, etc.</li> <li>● Engagements Ad'AP et PMR : investissements dans l'accessibilité des parties communes aux PMR.</li> <li>● Actions pour le confort et bien-être des locataires comme la rénovation de halls à Nanterre, actions potager et partie de pétanque à Nanterre.</li> </ul>	Important	 DROITS DE L'HOMME   ENVIRONNEMENT
<p>11.2 ● accès aux transports sûrs, accessibles et viables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stratégie d'acquisition se basant sur la proximité des actifs aux réseaux de transports :               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ en 2023, 98 % d'actifs (en valeur) sont situés à moins de 500 m d'un réseau de transports en commun.</li> </ul> </li> </ul>		
<p>11.3 ● renforcer l'urbanisation durable pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Par sa gouvernance RSE intégrée, la Société mène des réflexions et des actions autour des enjeux écologiques, sociaux, techniques et économiques de l'urbanisme. Ses projets de développement sont co-construits avec des partenariats innovants et au travers de dialogue avec les acteurs locaux. Elle est notamment membre de la Fondation Palladio qui rassemble les acteurs de la ville et de l'immobilier pour la création d'une ville durable.</li> </ul>		
<p>11.5 ● prévenir et limiter l'impact des catastrophes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La foncière poursuit la réalisation d'audits adaptation sur 20 actifs en 2023, elle met également en place les actions préconisées suite aux audits adaptation 2021 et 2022.</li> <li>● Sur ses actifs en développement :               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ inondation : Un diagnostic a été réalisé sur 2 chantiers et des préconisations sont prises en compte;</li> <li>■ îlot de chaleur : actions menées sur 5 actifs : implantation d'espaces verts, desartificialisation, projet d'agriculture urbaine, toiture végétalisée;</li> <li>■ argile gonflante : diagnostic sur 3 actifs.</li> </ul> </li> <li>● Elle a également souscrit à une assurance multirisques en France métropolitaine qui considère le risque climatique.</li> </ul>		
<p>11.6 ● réduire l'impact environnemental : qualité de l'air et gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La foncière réalise un diagnostic PEMD pour les rénovations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et deux corps d'état et a lancé un appel d'offres national de gestion des déchets liés à l'exploitation des immeubles.</li> <li>● La Société a recours à un prestataire pour gérer les déchets des travaux et pour en assurer la traçabilité.</li> <li>● 100 % des projets de développement suivent une Charte de chantier propre qui valorise le respect de l'environnement et la gestion des déchets.</li> <li>● 94 % d'actifs immobiliers en exploitation disposent d'un système de tri et parmi eux, 74 % disposent d'un reporting.</li> <li>● Mise en place d'objectifs de valorisation de déchets générés lors des chantiers et leviers d'action associés avec Citae.</li> <li>● Service de covoiturage organisé sur un actif et proposition d'un service de vélos électriques sur deux actifs à partir de 2024</li> </ul>		

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
<p>11. Villes et communautés durables</p> 	<p>11.7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>assurer l'accès aux espaces verts et lieux publics sûrs</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Existence d'espaces verts sur 68 % d'actifs immobiliers (en valeur)</li> <li>Poursuite d'une démarche biodiversité à travers le calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS) de 100 % d'actifs (en valeur), 18 % d'actifs (en valeur) disposent du label EcoJardin, 47 % des sites sont concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.)</li> <li>Signature du Manifeste Unisson(s) (vers une Architecture Bas Carbone et du Vivant) Adhésion renouvelée en 2023.</li> <li>Actions mises en place qui ont permis de renforcer les trames écologiques locales : nouvelles plantations (4 actifs), abris faune (4 actifs), conservation de zones sanctuarisées (2 actifs), poursuite d'une gestion écologique (tontes différenciées, zéro-phyto, etc.) adoptée sur l'ensemble des actifs.</li> <li>Étude de mise en place d'une « ferme urbaine » sur la toiture d'un actif.</li> </ul>		 <p>DROITS DE L'HOMME</p>  <p>ENVIRONNEMENT</p>
<p>11.a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>contribuer au développement territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et les associations professionnelles.</li> <li>en 2021, signature de la charte « Université de la ville de demain » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive.</li> <li>mise en place d'une clause de recours à l'insertion dans les contrats pour les chantiers de développement.</li> </ul>		
<p>11.b</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>atténuer et s'adapter au changement climatique ; gestion des risques climatiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les différents risques climatiques sont intégrés dans la cartographie des risques extra-financiers, desquels le plan d'action RSE découle.</li> <li>Poursuite de la stratégie d'adaptation initiée par la cartographie des risques réalisées en 2020 par la réalisation d'audits adaptation sur 20 actifs en 2023 (54 % du parc a ainsi été couvert) et la mise en place d'actions préconisées par ceux-ci, telles que : <ul style="list-style-type: none"> <li>la désertification de parcelles fortement exposées au risque de chaleur;</li> <li>la végétalisation des toitures de projets en développement.</li> </ul> </li> </ul>		

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
<p>7. Énergie propre et d'un coût abordable</p> 	<p>7.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, modernes et à un coût abordable</li> </ul>	Important	
<p>7.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>accroître la part d'énergie renouvelable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi fréquent de la maintenance des équipements techniques des bâtiments, dont ceux liés à l'énergie font partie.</li> <li>Remplacements des équipements vétustes par des équipements à haute performance.</li> <li>Baisse des consommations par l'installation de GTB dans le cadre du décret BACS pour les bâtiments concernés : 4 sur les 5 actifs en développement, sont conformes au décret BACS et sont donc équipés d'un système permettant la gestion technique des bâtiments (GTB). Le 5<sup>e</sup> est à l'étude.</li> <li>Appel d'offres pour 2024-2025 pour sécuriser les coûts de l'énergie.</li> <li>Mise en place d'actions pour baisser les consommations (autour du <i>commissioning</i> des consommations).</li> </ul>		
<p>7.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2023, 34 % des actifs disposent d'une production locale d'énergies renouvelables. La Société recourt à un contrat-cadre de fourniture d'énergies issues du renouvelable à 100 % pour les parties communes des immeubles qu'elle gère.</li> <li>Pour ses projets de développement, la Société réalise systématiquement une étude de mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</li> <li>Pour ces points de développement, Production / consommation d'énergie : 3 actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques et 2 utilisent la géothermie.</li> <li>Connaissance fine de la performance énergétique des bâtiments qui résulte d'un travail de précision mené depuis 10 ans. En 2023, la performance énergétique moyenne des actifs immobiliers est de 121 kWhEF/m<sup>2</sup>, consommation moyenne inférieure au seuil de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui est estimé à 134 kWhEF/m<sup>2</sup>.</li> <li>Mise en place d'actions pour baisser les consommations : <ul style="list-style-type: none"> <li>par un travail entre l'<i>energy manager</i> (pilote de la <i>data</i>) et l'opérationnel (exploitation) qui maintient les installations et les pilote, pouvoir par itération sur des plages horaires, pour concrètement baisser les consommations;</li> <li>par la réalisation de plans de réduction des consommations pour la conformité Décret tertiaire;</li> <li>par le calcul du Bilan carbone de l'activité de la Société de la Tour Eiffel et la mise en place d'un plan d'atténuation et calcul des trajectoires CREEM et SBTi pour définir une stratégie de réductions des émissions de GES.</li> </ul> </li> <li>Labellisation : E+C- : E2C1 ; RE2020</li> <li>Étude STD réalisée pour l'ensemble des actifs en développement et SED pour 2 actifs.</li> <li>Performance énergétique des actifs.</li> </ul>		
<p>7.a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>encourager la recherche et l'investissement en faveur des énergies propres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implication de la Société dans différentes associations encourageant l'investissement et la recherche dans l'infrastructure énergétique : membre fondateur et membre du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), adhérent à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), membre du Comité de pilotage de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable (charte sobriété).</li> </ul>		

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

5

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
12. Consommation et production durables	12.2 ● gérer durablement les ressources naturelles	Notable	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Diagnostic PEMD pour les rénovations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et deux corps d'état <i>a priori</i> (2 actifs).</li> <li>● Membre de <i>Booster</i> du réemploi.</li> <li>● Appel d'offres national pour la gestion des déchets pour collecte de données, reporting qui permettra un meilleur suivi donc une meilleure compréhension et permettra d'utiliser une traduction en équivalent carbone (mission Urbyn).</li> <li>● Recours à un prestataire pour gérer les déchets des travaux pour en assurer la traçabilité notamment, suivi des déchets pour 2 actifs.</li> <li>● Présence d'une Charte chantier propre qui couvre 100 % des projets de développement avec des spécificités quant à la gestion des déchets sur site.</li> <li>● Une étude d'ACV pour un actif a été réalisée et une en cours pour un autre actif.</li> <li>● 2 actifs utilisant du béton bas carbone et une étude en cours pour du ciment bas carbone sur le chantier d'un actif.</li> </ul>		
	12.4 ● gérer de manière rationnelle et écologique les produits chimiques		
	12.5 ● réduire la production des déchets		
	12.6 ● encourager l'adoption d'une politique RSE		
	12.8 ● faciliter l'accès à la formation et à l'information environnementale		





## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Compact
<p>13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques</p> 	<p>13.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>renforcer la résilience et les capacités d'adaptation aux aléas climatiques</li> </ul> <p>13.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mettre en place des politiques relatives aux changements climatiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite des audits adaptation sur 20 actifs en 2023.</li> <li>Pas d'arbre tombé, pas de rétraction mais remplacement d'arbres fragiles.</li> <li>Présence d'un Système de Management Environnemental et d'un Comité de gestion de crise qui font de la prévention des risques climatiques.</li> <li>Souscription à une assurance multirisques en France métropolitaine qui couvre les risques d'incidents climatiques.</li> <li>Réalisation d'analyse de risques d'obsolescence (CRREM).</li> <li>Mises en place d'actions suite aux audits adaptation 2021 et 2022.</li> <li>Prise en compte des risques d'aléas climatiques sur les projets de développement : <ul style="list-style-type: none"> <li>inondation : un diagnostic a été réalisé + préconisations prises en compte dans les travaux pour Nanturra, et un diagnostic au sein du chantier Puteaux;</li> <li>îlot de chaleur : actions menées sur 5 actifs : implantation d'espaces verts, désartificialisation, projet d'agriculture urbaine, toiture végétalisée;</li> <li>argile gonflante : diagnostic sur 3 actifs.</li> </ul> </li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stratégie ESG combinant atténuation (notamment avec le Plan Atténuation formalisé en 2022) et adaptation au changement climatique.</li> </ul>	<p>Important</p> 
<p>6. Eau propre et assainissement</p> 	<p>6.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>améliorer la qualité de l'eau</li> </ul> <p>6.4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gérer durablement les ressources en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2022, la Société a formalisé une politique de gestion de l'eau ambitieuse dont le 4<sup>e</sup> volet est consacré spécifiquement à la gestion des eaux polluées.</li> <li>De plus, les projets de développement suivent systématiquement une Charte Chantier Propre exigeant une gestion des déchets minimisant leur enfouissement afin de protéger les nappes phréatiques.</li> <li>Absence de déversement des eaux dans les sols sur les actifs en exploitation.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>La politique de gestion de l'eau formalisée en 2022 est organisée autour de la gestion des espaces (intérieurs et extérieurs), des eaux pluviales et des eaux polluées.</li> <li>Remplacement des équipements relatifs à l'eau par des plus performants et plus économes, lors des rénovations des actifs immobiliers : 1 actif utilise les eaux de pluie pour alimenter les chasses d'eau.</li> <li>Gestion raisonnée des actifs immobiliers, notamment ceux disposant d'espaces verts (choix de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées).</li> <li>En 2023, audits réseaux d'eau et de suivi de consommation d'eau détaillée sur 2 actifs.</li> <li>Travail sur les fuites d'eau : déploiement de disjoncteurs d'eau et suivi des consommations grâce à la mise en place de compteurs télérelèveables à lecture immédiate (3 actifs sur 2022-2023).</li> <li>Sur les projets de développement, concernant le traitement des eaux de pluie : <ul style="list-style-type: none"> <li>mise en place d'une noue paysagère pour stockage/infiltration de l'eau au sein de 3 actifs;</li> <li>infiltration des eaux de pluie dans la parcelle sans rejet au réseau (EvasYon);</li> <li>mise en place d'un bassin de rétention de 499 m<sup>3</sup> pour 1 actif;</li> <li>traitement eaux grises pour 1 actif, 2 cuves enterrées de 60 m<sup>3</sup> et 5 m<sup>3</sup> réutilisées pour l'arrosage des espaces verts extérieurs et les sanitaires.</li> <li>Détection fuite en phase chantier en cours pour 1 actif.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Notable</p> 

# DECLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles directement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Compact
<b>6. Eau propre et assainissement</b> 	6.5 <ul style="list-style-type: none"> <li>avoir une gestion intégrée des ressources</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuité des programmes en partenariat avec le <i>Booster du Réemploi</i> : curage et publication sur la plateforme Looping pour 4 actifs pour du réemploi <i>ex-situ</i>.</li> <li>Poursuite des diagnostics ressources ; complétude de la couverture du parc atteinte dès 2023.</li> </ul>	
	6.6 <ul style="list-style-type: none"> <li>protéger et restaurer les écosystèmes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation de différentes actions à la conception des projets de développement : végétalisation des toitures avec des terrasses (4 actifs) ; nouvelles plantations d'arbres fruitiers (3 actifs) ; pose de nichoirs, tas de bois/pierre et hibernaculum ; conservation de zones sanctuarisées (2 actifs).</li> <li>En 2023 :               <ul style="list-style-type: none"> <li>26 % d'actifs immobiliers (en valeur) sont labélisés EcoJardin,</li> <li>50 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont été couverts par une étude écologique.</li> </ul> </li> </ul>	
	6.b <ul style="list-style-type: none"> <li>renforcer la participation de la population locale à l'amélioration de la gestion de la gestion de l'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Discussion de la gestion de l'eau sur les actifs immobiliers en exploitation avec les locataires, lors des comités environnementaux :               <ul style="list-style-type: none"> <li>en 2023, 89 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont bénéficié de l'organisation d'un comité environnemental.</li> </ul> </li> </ul>	



ODD et leurs cibles directement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Compact
<b>15. Vie terrestre</b> 	15.1 <ul style="list-style-type: none"> <li>préservier les écosystèmes terrestres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2023, 50 % d'actifs immobiliers (en valeur) disposent d'un audit écologique.</li> </ul>	
	15.5 <ul style="list-style-type: none"> <li>mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et protéger les espèces menacées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration des données de Biodi-Bat afin d'affiner les enjeux biodiversité dans lesquels s'inscrivent les actifs du patrimoine du fonds.</li> <li>Plusieurs actions menées : 48% des actifs disposent d'un diagnostic écologique sur les actifs en exploitation ; 1 inventaire naturaliste sur les lépidoptères ; 2 études phytosanitaires réalisées</li> <li>Accompagnement par un écologue sur l'ensemble des projets de développement.</li> </ul>	
	15.8 <ul style="list-style-type: none"> <li>empêcher l'introduction d'espèces envahissantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renouvellement ou renforcement des plantations se sont réalisés avec uniquement des espèces locales (hors parc de Nanterre (31 %).</li> </ul>	
	15.9 <ul style="list-style-type: none"> <li>intégrer la biodiversité dans les politiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un outil de mesure de criticité de biodiversité des actifs : 100 % des actifs couverts par un calcul CBS.</li> <li>Réalisation d'audits phytosanitaires &amp; gestion raisonnée espaces verts.</li> </ul>	
	15.a <ul style="list-style-type: none"> <li>mobiliser des ressources financières pour la biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite des labellisations EcoJardin et Biodiversity.</li> </ul>	

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles <u>directement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
9. Industrie, Innovation et Infrastructure 	9.4 <ul style="list-style-type: none"> <li>moderniser les infrastructures dans l'objectif de les rendre plus durables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société incite et engage ses parties prenantes à une activité contribuant à la durabilité notamment <i>via</i> la Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » et les contrats multitechniques auxquels est intégrée une clause développement durable.</li> <li>Elle veille à anticiper et prévenir la résilience de ses actifs <i>via</i> l'analyse de son parc immobilier par différents outils (CRREM).</li> <li>Notation EcoVadis niveau Platine et certification des immeubles : cela cristallise l'engagement environnemental et participe à l'amélioration de la qualité environnementale.</li> <li>Plans CapEx en général : panneaux photo voltaïques, revêtements réfléchissants, bornes électriques ; <i>energy management</i>, mise en place d'un audit triennal d'exploitation (mise à jour du paramétrage du bâtiment conforme à son usage).</li> </ul>	Important  

## ODD ET LEURS CIBLES INDIRECTEMENT LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

ODD et leurs cibles <u>indirectement</u> liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
8. Travail décent et croissance économique 	8.3 <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir des politiques axées sur le développement qui favorisent des activités productives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un contrat avec Wever pour proposer un service de vélos électriques sur deux actifs à partir de 2024.</li> </ul>	Important  
	8.4 <ul style="list-style-type: none"> <li>éviter que la croissance économique entraîne une dégradation de l'environnement, donc encourager la consommation et la production responsable et raisonnable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le modèle d'affaires de la Société allie performance économique et responsabilité sociétale et environnementale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>la Gouvernance RSE est intégrée de part la mise en place des comités RSE et ESG, ainsi que la gestion des risques et le contrôle interne;</li> <li>un AMO vérifie que les prestataires ont bien respecté la réglementation (Theop, <i>Top Management</i>), travaux (rénovation &amp; construction).</li> </ul> </li> </ul>	
	8.5 <ul style="list-style-type: none"> <li>tendre vers le plein-emploi et le travail décent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090 (art. 7), présence d'un dialogue social, valorisation de l'évolution des compétences des salariés, priorisation de la promotion interne par rapport aux recrutements externes.</li> <li>En 2023, le turnover volontaire s'élève à 6 %</li> <li>Culture d'entreprise d'avoir des bonnes pratiques de paiement (respect des délais de paiement, notamment les petits fournisseurs).</li> </ul>	
	8.6 <ul style="list-style-type: none"> <li>favoriser l'accès des jeunes à l'emploi et à la formation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de la Fondation d'entreprise en 2007 dont l'objectif est d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de l'environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier.</li> </ul>	

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du Global Compact
<p>8. Travail décent et croissance économique</p> 	<p>8.7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lutter contre le travail forcé des enfants</li> </ul> <p>8.8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>défendre les droits et la sécurité des salariés</li> </ul>	<p>La Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans son organisation de l'activité de ses collaborateurs, elle s'engage ainsi dans l'abolition effective du travail des enfants. Elle est signataire du Pacte Mondial et de ses dix principes.</p> <p>Plusieurs actions menées pour les employés de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Santé et Sécurité <ul style="list-style-type: none"> <li>- respect de la réglementation,</li> <li>- mise en place des EPI (équipements de protection individuelle),</li> <li>- formation guide-fil/serre-fil,</li> <li>- formation SST,</li> <li>- mise à jour du DEUR,</li> <li>- échanges mensuels avec les représentants du personnel,</li> <li>- mise en place d'un exercice d'évacuation,</li> <li>- offre régulière de massage,</li> <li>- vaccins contre la grippe;</li> </ul> </li> <li>■ Bien-être <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise à disposition de fruits gratuits,</li> <li>- Charte de TT (jours de TT/semaine), sensibilisation auprès des managers &amp; salariés (droit à la déconnexion),</li> <li>- équilibre vie pro/vie perso (suivi de la charge de travail),</li> <li>- travaux d'aménagement (salle détente et open spaces) du siège,</li> <li>- travaux d'aménagement (salle détente et open spaces) du siège,</li> <li>- accueil des salariés : séance où toutes les directions viennent pour (se) présenter, l'actualité du service, etc.,</li> <li>- mise en place d'une journée de travail dédiée à des actions en faveur d'associations;</li> </ul> </li> <li>■ Droits sociaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 83 : produit financier,</li> <li>- prime d'ancienneté,</li> <li>- maintien du salaire de 100 % même en cas d'arrêt maladie (sans délais de carence, sans conditions d'ancienneté),</li> <li>- tickets-restaurants,</li> <li>- 75 % du pass navigo,</li> <li>- congés paternité,</li> <li>- budget formation (au-delà du 2 % légal, au-delà de 3,5 % en 2023),</li> <li>- mise en place et libre accès à des formations,</li> <li>- évolutions internes,</li> <li>- bilan annuel,</li> <li>- mise en place d'un CET,</li> <li>- prolongation de l'intéressement et de la prime <i>pepa</i>,</li> <li>- distribution d'un plan d'actions gratuites,</li> <li>- information package RH,</li> <li>- promotion du « réseautage » pour les salariés.</li> </ul> </li> </ul>	 <p>DROITS DE L'HOMME</p>  <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>

1

2

3

4

5

6




7

8

9

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>
<b>5. Égalité entre les sexes</b> 	<p>5.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lutter contre toutes formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles</li> </ul> <p>5.4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>accéder aux soins gratuits</li> </ul> <p>5.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir l'égalité des sexes dans l'accès aux postes de direction</li> </ul> <p>5.a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>favoriser l'égalité salariale entre hommes et femmes</li> </ul> <p>5.c</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adopter des politiques d'égalité</li> </ul>	<p>Important</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle Hommes/Femmes.</li> <li>En 2023 : <ul style="list-style-type: none"> <li>65 % des collaborateurs sont des femmes et 35 % sont des hommes;</li> <li>63 % des cadres de la Société sont des femmes;</li> <li>note de 98/100 l'index Ega Pro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel.</li> </ul> </li> <li>Congés de maternité et de paternité.</li> <li>Charte de télétravail révisée en 2022 permettant désormais en particulier aux salariées enceintes de bénéficier de télétravail jusque 5 jours/semaine au 3<sup>e</sup> trimestre de grossesse, toujours en vigueur en 2023..</li> <li>Promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>en 2023, 67 % de femmes au Comité exécutif/ Comité de direction.</li> </ul> </li> <li>Traitement égalitaire et appuyé sur les compétences, en matière de rémunération des collaborateurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>en 2023, l'écart des salaires à poste égal entre hommes et femmes est de 5,43 %.</li> </ul> </li> <li>Installation de salles de crèches, sur certains actifs.</li> <li>Taux de femmes cadres dans la Société à 66 %.</li> <li>Lutte contre toute forme de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle.</li> <li>Adhésion au <i>Global Compact</i> des Nations Unies et partage des conventions de l'OIT.</li> <li>Signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier.</li> <li>Taux de femmes cadres dans la Société à 63 %, moyenne d'âge de 45 ans, bon taux de stagiaire et alternants, procédure de lanceur d'alerte disponible et diffusée.</li> </ul>	 <p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>
<b>4. Éducation de qualité</b> 	<p>4.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir l'accès à l'éducation scolaire</li> </ul> <p>4.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir la formation professionnelle et l'accès à l'enseignement supérieur</li> </ul> <p>4.4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>partage des compétences pour faciliter l'accès à l'emploi</li> </ul> <p>4.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir l'égalité des chances et des sexes</li> </ul>	<p>Notable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'alternants dans l'entreprise.</li> <li>Valorisation de la promotion interne : dans la mesure du possible, les promotions en interne sont prioritaires par rapport aux embauches externes : <ul style="list-style-type: none"> <li>en 2023, 3,16 % de la masse salariale est consacrée à la formation.</li> </ul> </li> <li>100 % des collaborateurs ont été formés en 2023, pour un total de 626 heures.</li> <li>Importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement.</li> <li>Signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier.</li> </ul>	 <p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>ENVIRONNEMENT</p>

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable



5

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du Global Compact
<p>16. Paix, justice et institutions efficaces</p> 	<p>16.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>réduire la corruption et la pratique des pots-de-vin sous toutes leurs formes</li> </ul> <p>16.7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>faire en sorte que la prise de décisions et la représentation à tous les niveaux soient inclusives</li> </ul> <p>16.b</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promouvoir et appliquer des lois non discriminatoires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutte contre la corruption au travers d'une politique de gestion des conflits d'intérêts, une procédure sur les délits d'initié, des dispositifs destinés aux salariés sur la gestion de leur relation avec les fournisseurs.</li> <li>Mise en place en 2023 d'un conseil éthique à la disposition des collaborateurs pour toute question concernant l'éthique, y compris la corruption.</li> <li>Existence d'une déontologue chargée notamment d'une mission éthique.</li> <li>3 groupes de formation pour former 100 % des collaborateurs en 2023.</li> <li>Mise en concurrence via Appels d'Offres.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>En 2023, <ul style="list-style-type: none"> <li>63 % de cadres de la Société sont des femmes;</li> <li>67 % de femmes au Comité exécutif/Comité de direction.</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>En tant que Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), Société de la Tour Eiffel est soumise à une réglementation stricte en matière de transparence sur les aspects financiers et d'activités qu'elle suit. De plus, ses activités sont basées uniquement sur le territoire français et par conséquent le respect des Droits de l'Homme est strictement réglementé.</li> <li>Charte éthique, dont élaboration des valeurs par les membres des équipes, renouvellement de l'adhésion aux principes du Pacte Mondial ONU.</li> </ul>	<p>Important</p>  <p>DROITS DE L'HOMME</p>  <p>ENVIRONNEMENT</p>  <p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>
<p>17. Partenariats pour la réalisation des objectifs</p> 	<p>17.16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>renforcer le partenariat pour le développement durable</li> </ul> <p>17.17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>encourager et promouvoir les partenariats multi-acteurs</li> </ul> <p>17.19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>construire des indicateurs de développement durable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation des savoirs et ressources financières concernant le développement durable appliqués à l'immobilier au travers de l'implication de la Société dans différentes associations de lobbying : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), IP21 L'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier Le Cercle 30, Palladio.</li> <li>Intégration des instances locales et des riverains au développement immobilier de la Société au travers de diverses opérations de communication.</li> <li>En 2023, <ul style="list-style-type: none"> <li>218 782 euros ont été alloués à des instances locales et des associations professionnelles;</li> <li>renouvellement de l'adhésion au Manifeste « Unisson(s) » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive.</li> </ul> </li> <li>La Société dispose d'un plan d'actions RSE articulé autour de 3 axes, en anticipation de la CSRD ; à laquelle la Foncière sera soumise en 2026 sur l'exercice 2025 : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) – Gouvernance au service des enjeux ESG;</li> <li>(ii) – Empreinte sur l'environnement;</li> <li>(iii) – Engagements auprès des parties prenantes.</li> </ul> </li> <li>Ce plan d'action RSE est composé d'engagements, d'indicateurs de performances et de résultats.</li> <li>Les indicateurs de performances seront réévalués de façon annuelle et leur périmètre – donc la prise en compte de problématiques – est lorsque possible étendu.</li> </ul>	<p>Important</p>  <p>DROITS DE L'HOMME</p>  <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>  <p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>





## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel		ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du <i>Global Compact</i>	
1. Pas de pauvreté 	1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>réduire de moitié au moins la proportion de personnes de tout âge vivant dans la pauvreté, telle que définie dans chaque pays</li> </ul>	Niveau de contribution (indicated by two horizontal bars in the original image)	DROITS DE L'HOMME  NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL	
	1.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>faire en sorte que toutes les personnes aient les mêmes droits aux ressources économiques, accès aux services de base, à la propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles, aux technologies et aux services financiers adéquats</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte Achats Responsables et relations fournisseurs qui engage contre le travail forcé.</li> <li>La Société de la Tour Eiffel dispose d'un package RH étoffé pour que ses salariés aient des conditions décentes de vie.</li> </ul>
	1.b	<ul style="list-style-type: none"> <li>mise en place au niveau régional des stratégies de développement favorables aux pauvres et soucieuses de la problématique hommes-femmes</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement</li> <li>Fondation d'entreprise qui favorise l'insertion des jeunes diplômés dans le marché du travail.</li> <li>Réalisation de dons et mise en place de <i>sponsorship</i> pour soutenir des projets culturels, sportifs et de besoins contextuels (Rugby Club de Massy, le fonds de dotation Clichy et la Brigade Sapeurs-Pompiers).</li> <li>Signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier.</li> </ul>

# DECLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel		ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du Global Compact	
<b>3. Bonne santé et bien-être</b> 	3.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>réduire d'un tiers le taux de mortalité prématurée due à des maladies non transmissibles et promouvoir la santé mentale et le bien-être</li> </ul>	Notable		
	3.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>faire en sorte que chacun bénéficie d'une couverture sanitaire universelle</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Abonnement privilégié à une mutuelle santé élargie dans les contrats de travail de l'ensemble des collaborateurs.</li> </ul>
	3.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>réduire le nombre de décès et de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la pollution / contamination de l'air, de l'eau et du sol</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Diagnostics de pollution exigés lors de nouvelles acquisitions.</li> <li>Études environnementales réalisées lors des travaux de restructuration ou de construction.</li> <li>Charte chantier propre qui encadre la gestion des éventuels déchets toxiques ou dangereux.</li> <li>Respect de la réglementation relative à l'amiante.</li> </ul>

ODD et leurs cibles indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel		ODD 2023	Niveau de contribution	Principe du Global Compact	
<b>10. Inégalités réduites</b> 	10.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique</li> </ul>	Notable		
	10.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>assurer l'égalité des chances et réduire l'inégalité de résultats</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de la Fondation d'entreprise en 2007, dont l'un des objectifs est de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier.</li> <li>Accès à une mutuelle santé dans les contrats de travail de l'ensemble des collaborateurs.</li> </ul>
	10.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>adopter des politiques égalitaires en matière de rémunération et protection sociale</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>en 2023, note de 98/100 à l'index Ega Pro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel.</li> </ul> </li> </ul>

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

# ANNEXES

## 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 2023

	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 %		3 %	10 %		
Good	9 %		34 %	30 %		
Very good	2 %		28 %	17 %		
Excellent	0 %		2 %	4 %		
Très performant		11 %			0 %	0 %
Excellent		6 %			0 %	0 %
Exceptionnel		4 %			0 %	0 %
Performant		0 %			1 %	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.

## 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 deuxième 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.A – 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 31/12/2022	Résultats au 31/12/2023
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (tCO <sub>2</sub> eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (tCO <sub>2</sub> eq)	2 606,0	1 856,867
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> eq)	2 378,9	2 129,604
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (tCO <sub>2</sub> eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (tCO <sub>2</sub> eq)	34 520,9	59 263,592
I.A.1	Total émissions (tCO <sub>2</sub> eq)	Total émissions (tCO <sub>2</sub> eq)	39 505,8	63 786,486
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions (tCO <sub>2</sub> eq)	39 505,8	63 786,486
I.A.3	Intensité des GES des entreprises bénéficiaires d'investissements	Intensité des GES de la Société de la Tour Eiffel (tCO <sub>2</sub> eq/millions d'euros de CA)	467,4	772,5
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 (en %)	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 (en %)	98,56	98,07 %
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 (en GWh/million d'euros de CA)	0,52	
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	Néant	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 (en tonnes)	0	0
I.A.9	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs générés par les entreprises bénéficiaires d'investissements par million d'euros investi, exprimés en moyenne pondérée.	Déchets dangereux et radioactifs générés par la Société de la Tour Eiffel (track déchets : amiante) (en tonnes)	0	0,00411168 t déchets/M€ CA

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### I.A – 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 31/12/2022	Résultats au 31/12/2023
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 <i>(en %)</i>	29	27 %
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 <i>(en %)</i>	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 <i>(en %)</i>	0	0

**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 31/12/2022	Résultats au 31/12/2023
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 <i>(en %)</i>	98,56	98,07
II.A.6	Quantité moyenne d'eau en m <sup>3</sup> 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 <i>(en m<sup>3</sup>/million d'euros de CA)</i>	1551,4	
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 <i>(en %)</i>	0	



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### 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	Pages correspondantes
<b>Mesure de la performance environnementale</b>			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	179
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	179
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	179
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	179
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	179
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	179
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	180
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	186
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	186
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	186
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	188
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	188
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	188
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	190
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	190
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	210
<b>Mesure de la performance sociale</b>			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	193
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	193
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	193
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	193
Nouvelle embauche et turn-over	Emp-Turnover	401-1	193
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	193
Évaluation de la santé et de la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Asset	416-1	194
Conformité sur la santé et la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Comp	416-2	194
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	194
<b>Mesures de performance sur la gouvernance</b>			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	194
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	Rapport sur le gouvernement d'entreprise 4.1.7.2
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	Rapport sur le gouvernement d'entreprise 4.1.6.4

**TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC L'OBLIGATION DE DPEF**

		Commentaire Tour Eiffel	Page
<b>Thématiques réglementaires DPEF</b>			
<b>Environnement</b>			
Politique environnementale	Management environnemental (sites ou produits et services)	II. Informations environnementales Certification ISO 14001 et ISO 9001	114-117
	Gestion des pollutions		162
Changement climatique et énergie	Changement climatique	II. Informations environnementales	138-151
	Efficacité énergétique et énergies renouvelables	Tableaux EPRA : synthèse des consommations	175-182
Économie circulaire	Efficacité matière	Partenariat avec le <i>Booster</i> du Réemploi	156
	Déchets	II. Informations environnementales	157
		Tableaux EPRA : synthèse des consommations	189-192
Eau et biodiversité	Eau et biodiversité	II. Informations environnementales	151-155 & 159-161
		Tableaux EPRA : synthèse des consommations	188-189
<b>Social / sociétal</b>			
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail	III Informations sociales chapitre 1 - Collaborateurs c. Qualité de vie et sécurité au travail	163-165
Emploi et compétences	Attractivité et recrutement des talents	III Informations sociales chapitre 1 - Collaborateurs	163-165
	Formation		
Qualité du management et du dialogue social	Engagement des collaborateurs		
	Relations sociales		
Égalité de traitement	Diversité		
	Discriminations		
Engagements sociétaux	Impact socio-économique local	III. Informations sociales chapitres 2 et 4	165-167 & 171-173
	Qualité des produits/services et relation clients	III. Informations sociales, chapitre 3 - Clients	167-171
	Maîtrise et connaissance de la chaîne d'approvisionnement	III. Informations sociales, chapitre 2 - Chaîne de valeur	165-167
<b>Lutte contre la corruption</b>			
Lutte contre la corruption	Corruption / Éthique	IV. Gouvernance et éthique des affaires	173-179
<b>Droits de l'Homme</b>			
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	IV. Gouvernance et éthique des affaires	173-179
<b>Outils réglementaires DPEF</b>			
Modèle d'affaires		Informations générales	114-136
		Modèle d'affaires	118-121
●	Identification et analyse des principaux risques RSE :	Stratégie et organisation RSE	114-136
●	Politique et diligence pour chaque risque	Identification des risques et opportunités RSE	124-132
●	Indicateurs de performance	Plan d'actions RSE	134-135
●	Résultats	Entièreté de la DPEF	

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### 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<sup>er</sup> novembre 2022 au 31 octobre 2023. 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<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La période de reporting pour les données sociales et de gouvernance s'étend du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Tout actif acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 30 juin 2023 pourra être intégré en année N. En revanche, les actifs acquis au second semestre 2023 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 2023.

#### Principes de choix des indicateurs

Le choix des indicateurs s'effectue au regard des impacts environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance de la Société de la Tour Eiffel et des risques associés aux enjeux des métiers associés. Comme indiqué au paragraphe 1.2, le choix des indicateurs 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 m<sup>2</sup> 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 à partir de la moyenne des données des omis présents.

##### 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/m<sup>2</sup>, des parties exploitées aux parties non exploitées.

## Précision des données 2023

Courant 2023 un certain nombre de données relatives à l'exercice 2022 ont été précisées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée. Cela concerne précisément les données liées au patrimoine immobilier : consommations énergétiques et les émissions de GES liées, ainsi que les consommations d'eau.

En ce qui concerne la part d'énergie renouvelable, pour les réseaux urbains, ce sont également les taux d'énergie renouvelable donnés dans la RE2020 pour chaque réseau qui ont été utilisés.

## Déchets

Description de l'estimation :

- Extrapolation temporelle : extrapolation temporelle sur la base de données transmises partiellement ;
- Registre N-1 : utilisation Registre n-1 si aucune donnée sur N ;
- Dotation : calcul des quantités (nombre de bacs x volume des bacs x nombre de collectes dans l'année) dans le cas où aucune donnée n'a été transmise en année N et N-1 ;
- Estimation sur la moyenne : calcul de la moyenne des masses par filière du groupe en fonction d'une variable pertinente pour le client (surface m<sup>2</sup> pour une foncière, nombre de lits pour un hôtel...). 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 ;

- *Splitter* : utilisation d'une règle de split des données du registre des déchets par le prestataire qui nous a été transmise par ce dernier.

## 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.

C'est-à-dire que tout actif ayant été soumis à une opération de travaux lourde pendant 1 mois ou plus sur l'une des deux années consécutives considérées doit être exclu du périmètre LfL.

Le cas des surfaces vacantes doit être explicité afin d'expliquer explicitement une variation de consommations mais cela n'implique pas une exclusion de l'actif (conformément aux recommandations de l'EPRA) sauf cas extrême pour lequel la variation de surface vacante entre les deux années considérées est telle qu'il devient incohérent de comparer les résultats. Ce cas est laissé à l'appréciation de la personne en charge du reporting.

## À noter

Le protocole de reporting exhaustif, exposant les méthodes et procédures appliquées dans le cadre de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2023, peut être obtenu sur demande auprès de la Société de la Tour Eiffel.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

# RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### (Exercice clos le 31 décembre 2023)

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (ci-après « l'entité ») et en réponse à votre demande, nous avons mené les travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière préparée selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, (ci-après respectivement les « Informations » et « la déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du groupe et établie de façon volontaire conformément aux dispositions 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 extra-financière

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 de façon volontaire des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer de façon volontaire une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les

informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;

- 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 commissaire aux comptes

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 d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant, de lutte contre la corruption et d'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A.225-1 et suivants du code de commerce, 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, tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale 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.821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 6 personnes et se sont déroulés entre novembre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de 5 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 6 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions RSE, Ressources humaines, Juridique, Développement et Technique.

### 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 en matière sociale et environnementale, ainsi qu'en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R.225-105 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, et
- corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en annexe. Pour l'ensemble des risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L.233-16 le cas échéant avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- 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 considérés les plus importants présentés en annexe, 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, 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 auprès de l'entité Société de la Tour Eiffel, et couvrent entre 21 % 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 mars 2024

L'un des commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Associé

Aurélié Castellino

Associée Développement Durable



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

#### Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit énergétique ;
- Consommation énergétique au m<sup>2</sup> (périmètre bailleur sur les actifs multilocataires et en pleine propriété) du patrimoine ;
- Émissions de GES du patrimoine en kgCO<sub>2</sub> éq/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> (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 ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité ;
- 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 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ;
- Part (en nombre) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales ;
- Part de chartes chantier propre signées et effectives ;
- 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 règlementaires (levées des réserves) ;
- Part des employés pouvant contractualiser ayant reçu une formation à propos de la corruption ;
- Nombre total d'employés au 31/12/2023 ;
- Tableau EPRA données sociales ;
- Tableau EPRA données RH ;
- Tableau EPRA données environnementales ;
- Tableau EPRA données gouvernance.

#### Informations qualitatives (actions et résultats)

- En 2023, étude réalisée par la Société de la Tour Eiffel pour calculer les trajectoires « carbone » de ses actifs compatibles à l'Accord de Paris et son engagement de contenir le réchauffement en deçà de + 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle ;
- En 2023, budget voté de 2.249 K€ pour 2024 dans la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique ;
- Réalisation d'un inventaire spécifique des Lépidoptères sur le Parc de Nanterre, et d'un inventaire de la pédofaune sur le Parc d'Orsay ;
- Depuis mai 2023, installation de distributeurs de sac à crottes tout au long de la balade sur Bord'Eau Village ;
- Mise en place sur l'actif pilote, Lyon K-Bis, de l'utilisation de l'eau de pluie pour alimenter les chasses d'eau ;
- Dimensionnement des locaux déchets pour permettre d'accueillir les différents bacs de tri ;
- Mise en place des EPI (équipements de protection individuelle) pour les collaborateurs ;
- En 2023, réalisation d'un appel d'offre nationale pour les contrats d'enlèvement des déchets ;
- En octobre 2023, organisation d'ateliers de sensibilisation et de formation à l'écoconduite en partenariat avec la plateforme en ligne de mobilité participative Wever et FAZ Développement.

## GLOSSAIRE ESG

### ACV (Analyse du Cycle de vie)

L'ACV est un outil visant à **quantifier l'intégralité des flux de matière et de fluides entrants et sortants de toutes les étapes du cycle de vie du produit**, de sa fabrication à sa fin de vie. Cet outil permet de quantifier les impacts environnementaux pour un produit selon divers critères (émissions de GES, destruction de la couche d'ozone, acidification, etc.) et de **comparer les produits entre eux**.

### BBCA (Bâtiment Bas Carbone)

Le label BBCA atteste de **l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone**. Il concerne le bâtiment neuf ou rénové et s'appuie sur quatre piliers de mesure :

- la construction ;
- l'exploitation ;
- le stockage carbone ;
- l'économie circulaire.

Il peut délivrer trois niveaux de performance : standard, performance et excellence.

### Bilan carbone

Le bilan carbone est une des **démarches de diagnostic des émissions de gaz à effet de serre d'une organisation ou d'un territoire** visant à évaluer puis réduire ces émissions. Celle-ci se décline en trois scopes (périmètres) a été développée par l'ADEME et l'ABC mais il en existe d'autres comme le GHG protocol.

*La Société de la Tour Eiffel a mesuré ses émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1, 2 et 3 pour l'exercice 2023.*

### BREEAM In-Use

BREEAM In-Use est une **certification internationale d'évaluation de la performance environnementale d'un bâtiment** en exploitation et/ou de sa gestion. La note obtenue permet de classer les actifs (*unclassified, acceptable, pass, good, very good, excellent, outstanding*) et d'établir un plan d'actions éventuel pour améliorer leur durabilité. Il existe aussi la certification **BREEAM New construction** qui s'adresse aux bâtiments neufs.

Cette certification a été créée par le **BRE** (Building Research Establishment), un organisme privé britannique spécialisé dans le bâtiment.

On estime à 12 % les actifs certifiés BREEAM en Ile de France.

**69 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés BREEAM, construction et exploitation confondus.**

### CapEx (Capital Expenditure)

Les CapEx (*Capital Expenditure*) désigne les dépenses d'investissement, c'est-à-dire les dépenses dans des immobilisations corporelles et incorporelles, avant amortissements, dépréciations et réévaluations.

### CCS (Critère de contribution substantielle)

Il s'agit de critère permettant de vérifier la contribution substantielle d'une activité économique à l'un des six objectifs environnementaux définis par la Taxinomie européenne.

### Critère d'examen technique

Ce critère décrit l'ensemble des critères permettant d'évaluer l'alignement d'une activité économique avec la Taxinomie européenne, de contribution substantielle et de non-préjudice (DNSH). Ces critères seront normalement révisés tous les trois ans par la Plateforme européenne sur la finance durable.

### Classe de DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

La classe de DPE est une **étiquette rendant compte d'une estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment situé en France**, évaluée de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Il doit être présenté lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier.

Le DPE est distinct entre les bâtiments tertiaires et résidentiels. À date, la méthodologie utilisée pour le DPE tertiaire est la **méthode sur facture** (les consommations effectives d'énergies des trois dernières années sont rapportées à la surface du bien). Concernant les critères taxinomiques de l'activité 7.7 Acquisition et Propriété :

- le DPE « A » constitue un critère de contribution substantielle d'alignement (objectif : Atténuation du changement climatique) ;
- le DPE C en étant un DNSH de l'objectif Adaptation au changement climatique (objectif : Adaptation au changement climatique).

### Certification

Procédure destinée à faire valider par un organisme indépendant **le respect du cahier des charges d'une organisation par une entreprise**. Le processus d'évaluation de la conformité aboutit à l'assurance écrite que l'entreprise ou ses bâtiments répondent à certaines exigences.

*79 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel répondent notamment aux certifications BREEAM et/ou HQE ou sont en cours de certification.*

### CPE

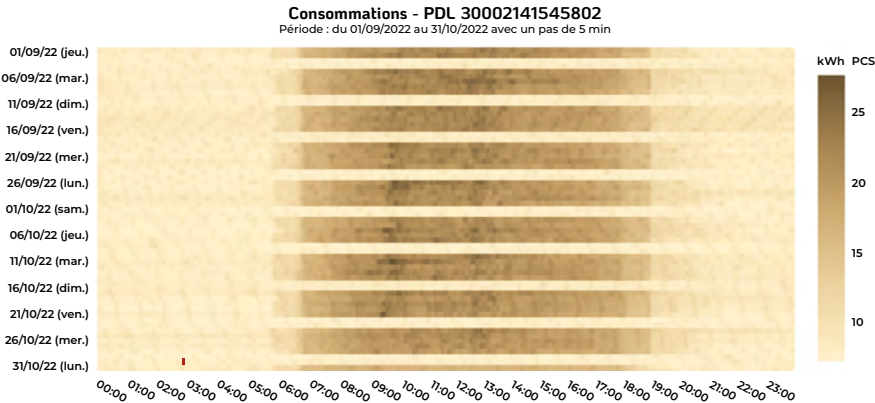
Le Contrat de Performance Énergétique est un accord contractuel entre un client et un prestataire de services énergétiques dans lequel le prestataire s'engage à mettre en œuvre des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'une installation.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### Commissioning

Dans ce contexte, le *commissioning* 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 CO<sub>2</sub>.



### Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (ou « Décret tertiaire »)

Il s'agit d'un dispositif réglementaire découlant de la loi Élan de 2018 fixant des **objectifs de réduction de la consommation énergétique pour les locaux dépendant de bâtiments tertiaires** dont la surface est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, à hauteur de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050. Ces objectifs pourront être atteints soit en valeur relative par rapport à une référence historique de la consommation du bâtiment, soit en valeurs absolues d'intensité d'émissions dont les montants sont précisés par arrêté.

*L'intégralité des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont soumis au Décret tertiaire.*

### DNSH (Do Not Significant Harm)

Il s'agit d'une notion introduite dans le règlement de la Taxinomie européenne pour veiller à ce qu'une activité contribuant à un des objectifs environnementaux (l'atténuation du changement climatique, par exemple), ne cause de préjudice à aucun des autres objectifs environnementaux (la biodiversité par exemple).

### Économie Circulaire

La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets.

L'économie circulaire constitue une des priorités du Pacte vert de la Commission européenne initiée en décembre 2019.

La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire – AGECL – a été promulguée le 10 février 2020. La loi se décline autour de cinq grands axes :

- sortir du tout jetable ;
- mieux informer les consommateurs ;

- lutter contre le gaspillage et pour le réemploi solidaire ;
- agir contre l'obsolescence programmée ;
- mieux produire.

### ECS

L'Eau Chaude Sanitaire désigne l'eau chaude utilisée dans les installations sanitaires d'un bâtiment résidentiel, commercial ou industriel.

### Effinergie

**Le label Effinergie+** se caractérise par cinq éléments du **bâtiment neuf** : excellente isolation thermique des parois vitrées et opaques, étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment, ventilation mécanique contrôlée optimisée, performance des équipements de chauffage et introduction d'énergies renouvelables. Le label **Effinergie Rénovation** s'applique quant à lui aux **bâtiments existants**.

*Les actifs de l'Olivier sur le Parc des Aigalades et Massy Campus de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés Effinergie.*

### Émissions de GES (Gaz à Effet de Serre)

Il s'agit de la production d'un ensemble de gaz participants à l'effet de serre généré par une activité. Présents naturellement dans l'atmosphère, **c'est l'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère qui est responsable du dérèglement climatique**. Les plus souvent cités sont :

- la vapeur d'eau ;
- le dioxyde de carbone ;
- le méthane ;
- l'ozone ou encore le protoxyde d'azote ;
- les fluides frigorigènes (employés pour la climatisation par exemple).

## E+C-

Le label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » a été créé par le ministère du Logement dans l'objectif de **préfigurer la RE2020**. Le label s'applique donc aux projets de construction non encore soumis à la RE2020 **ce qui l'amène à disparaître**. Le label attribue aux bâtiments deux notes : une pour la **performance énergétique** et l'autre pour la réduction des **émissions carbone**.

*La Société de la Tour Eiffel a utilisé ce label avant 2022 sur certains de ces actifs en cours de conception afin d'anticiper la RE2020.*

## Garanties minimales de la Taxinomie européenne

Désigne la présence d'un processus de due diligence et l'absence de controverses sur les quatre thématiques suivantes : respect des Droits de l'Homme, lutte contre la corruption, concurrence loyale et fiscalité.

## GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

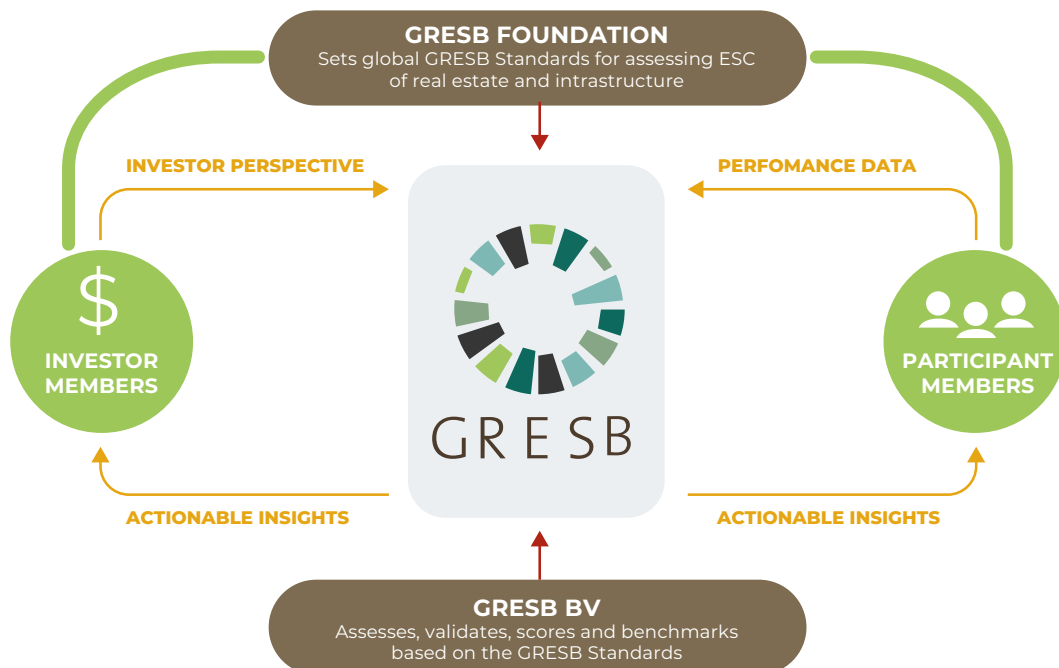
Le GRESB est un organisme privé de **labellisation environnementale spécifiquement dédié au secteur des actifs immobiliers**. Son objectif est de comparer les actifs immobiliers sur des critères de performance ESG afin d'inciter les investisseurs à améliorer la performance environnementale de leurs portefeuilles. Ainsi, quatre benchmarks ESG sont évalués chaque année :

- Real Estate benchmark ;

- Real Estate development benchmark ;
- Infrastructure fund benchmark.

En 2023, le GRESB a évalué plus de 2 084 entreprises et fonds immobiliers dans le monde entier correspondant à 170 000 actifs et représentant 6,6 trillions d'euros.

La gouvernance du GRESB s'articule comme suit :



Source : <https://www.gresb.com/nl-en/about-us/>

Les investisseurs membres du GRESB ont directement accès aux données ainsi qu'aux outils d'analyse nécessaires pour évaluer la performance de leurs portefeuilles d'investissement en matière de durabilité.

*En 2023, la Société de la Tour Eiffel a obtenu 4 étoiles et une note de Performance de **86/100**.*

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### HQE (Haute Qualité Environnementale)

La certification HQE promeut une démarche de qualité pour la conception ou la rénovation du bâtiment dont l'objectif est de limiter le plus possible l'impact sur l'environnement tout en garantissant une qualité de vie optimale à ses occupants. Les référentiels de ce cadre sont régulièrement actualisés.

L'évaluation est divisée en quatre cibles :

- l'énergie ;
- l'environnement ;
- la santé ;
- le confort.

À partir de la note obtenue sur chaque thème, le bâtiment peut avoir un HQE bon, très bon, excellent ou exceptionnel.

Il existe aussi la certification HQE bâtiment durable (anciennement HQE rénovation) pour les bâtiments existants.

*22 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés HQE construction.*

### ISO 9001

La norme ISO 9001 est un dispositif volontaire qui définit les exigences relatives au **système de management de la qualité**. La certification associée, délivrée par un organisme agréé est la plus répandue et reconnue.

*TEAM Conseil, la filiale de gestion du patrimoine de Société de la Tour Eiffel, est certifiée ISO 9001.*

### ISO 14001

La norme ISO 14001 définit les exigences relatives à l'élaboration, la mise en œuvre, la maintenance et l'évaluation d'un **système de management environnemental** (SME). Le SME est un outil de gestion qui permet de prendre en compte les impacts des activités de l'entreprises sur l'environnement, de les mesurer et de les réduire. Les entreprises peuvent faire appel à un organisme indépendant pour **certifier le respect de la norme**.

*TEAM Conseil est certifiée ISO 14001.*

### Label

Un label de qualité est un moyen d'information du public sur les propriétés et les qualités objectives d'un bâtiment, d'une procédure, d'une organisation, etc.

*Les parcs Eiffel Nanterre Seine, d'Orsay Université et du Golf à Aix-en-Provence sont notamment labellisés EcoJardin.*

### Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le label ISR immobilier est un label public volontaire attestant les produits à performance extra-financière et intégrant la prise en compte de critère ESG dans leur politique de gestion. Il s'adresse aux fonds immobiliers. Il existe deux catégories :

- **best in Class** : actifs performants devant maintenir leur notation ;
- **best in Progress** : actifs moins performant avec objectif d'amélioration significative.

*La Société de la Tour Eiffel n'est pas concerné par ce label car elle a le statut de SIIC.*

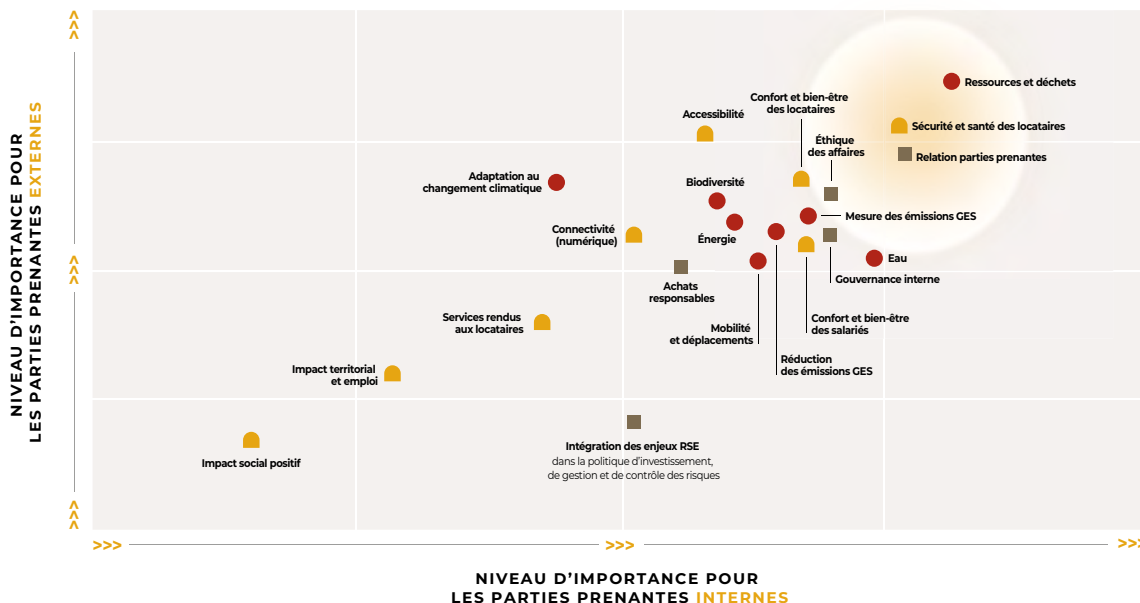
### Modèle d'affaire

Le modèle d'affaire, ou *business model* en anglais, désigne **la manière dont une entreprise prévoit de créer de la valeur**, et donc souvent, de réaliser des bénéfices. Prendre en compte les enjeux ESG dans son modèle d'affaire permet à une entreprise de s'engager. La déclaration de performance extra-financière doit le décrire à travers les éléments suivants :

- les principales ressources ;
- les principales activités ;
- les principales réalisations ;
- les éléments de stratégie et des perspectives ;
- une formalisation généralement graphique.

*Le modèle d'affaire de la Société de la Tour Eiffel est décrit dans la partie 1.2 du présent document.*

## Matrice de matérialité



Une matrice de matérialité est un outil qui permet de hiérarchiser les enjeux RSE d'une entreprise en fonction de la priorisation de ceux-ci par les différentes parties prenantes.

### Net Zero Asset Manager Initiative

L'initiative *Net Zero Asset Managers* est un groupe international de gestionnaires d'actifs engagés à soutenir l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050 ou avant, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement à 1,5 °C ; et à soutenir des investissements alignés sur des émissions nettes nulles d'ici 2050 ou avant.

### NFRD / DPEF / CSRD

La **NFRD** est la directive européenne sur le reporting extra-financier parue en 2014. Elle oblige les grandes entreprises respectant certains critères à rendre compte de leur impact et de leur exposition aux risques en matière de durabilité au travers d'indicateurs.

La **DPEF** (Déclaration de Performance Extra-Financière) est l'application réglementaire française de cette directive, qui est entrée en application en 2017. Actuellement, les critères d'éligibilité reposent sur le chiffre d'affaires, le nombre de salariés et le total bilan.

La **CSRD**, le nouveau projet de directive remplaçant la **NFRD**, prévoit une première application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 sur l'exercice 2024 (avec un délai supplémentaire de trois ans pour les PME). Elle va, entre autres, élargir le champ d'application de la directive et préciser les indicateurs à publier. Les entreprises concernées seront les grandes entreprises (répondant à au moins deux des critères suivants : au moins 20 millions d'euros de bilan, 40 millions d'euros de chiffre d'affaires ou 250 salariés) et toutes les entreprises cotées sur le marché européen (sauf microentreprises).

À date, la Société de la Tour Eiffel n'est pas soumise à la réglementation **NFRD**. Néanmoins, elle publie de manière volontaire sa **Déclaration de Performance Extra-Financière depuis 2018**. Elle sera soumise à la **CSRD** sur l'exercice 2025 en 2026.

### Norme

Une norme technique est un référentiel établi par un organisme de normalisation officiellement agréé par un État ou une organisation supranationale via une organisation de standardisation (Afnor, ISO, etc.).

La filiale de gestion de la Société de la Tour Eiffel, **TEAM Conseil**, répond notamment aux normes **ISO 9001** et **14001**.

### NZEB (Near Zero Energy Building)

Un bâtiment NZEB est un bâtiment à consommation énergétique nette quasi nulle. Cela signifie que la quantité d'énergie totale utilisée annuellement est à peu près égale à la quantité d'énergie renouvelable créée sur le site.

### Objectifs de Développement Durable

En 2015, l'ONU a lancé son agenda 2030, à l'occasion duquel 17 Objectifs de Développement Durable ont été définis. Ils traitent de l'éventail complet des enjeux sur le sujet tels que le climat, la biodiversité, l'énergie, l'eau mais aussi la pauvreté, l'égalité des genres, la prospérité économique ou encore la paix, l'agriculture, l'éducation... et sont déclinés en cibles pour des actions concrètes. Ces ODD s'adressent tant aux gouvernements et institutions qu'aux entreprises et ont permis de mettre en place un langage universel.

La Société de la Tour Eiffel examine chaque année sa stratégie à l'aune de ces ODD et détermine sa contribution à leur atteinte.

### OpEx (Operational Expenditure)

Désigne les dépenses d'exploitation, c'est-à-dire les dépenses courantes liées aux frais de recherche et développement, à la rénovation de bâtiments, etc.



## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### Pacte Mondial de l'ONU (ou *Global Compact*)

C'est un ancien Secrétaire général des Nations Unies, Kofi Annan, qui avait lancé un appel à créer un « pacte mondial » fondé sur des valeurs et des principes communs afin de donner un visage humain au marché mondial. Le Pacte mondial comprend dix principes couvrant les domaines des Droits de l'Homme (s'inspirant de la Déclaration universelle des Droits de l'Homme), du travail (s'inspirant de la Déclaration de l'OIT relative aux Principes et droits fondamentaux au travail), de l'environnement (s'inspirant de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement) et de la corruption (s'inspirant de la Convention des Nations Unies contre la corruption).

La Société de la Tour Eiffel a adhéré à ce Pacte Mondial depuis fin 2014 et renouvelle son engagement chaque année. Elle est donc tenue de publier un rapport annuel (COP pour Communication On Progress) dans lequel elle détaille ses objectifs, actions et résultats sur les sujets couverts par le Pacte.

### Parties prenantes

Les parties prenantes d'une entreprise rassemblent tous les acteurs qui participent, de près ou de loin, à ses activités. On distingue :

- les parties prenantes **internes** : dirigeants, salariés, actionnaires, syndicats, etc. ;
- les parties prenantes **externes** : fournisseurs, clients, collectivités territoriales, État, ONG, etc.

On considère qu'une entreprise doit être transparente vis-à-vis de ses parties prenantes et établir un dialogue solide avec elles car elles sont responsables de sa prospérité.

Les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel sont notamment **solicitées pour contribuer à la politique RSE de l'entreprise, notamment dans le cadre de la matrice de matérialité.**

### Réglementation Thermique 2012

La réglementation thermique (RT) est un texte cadrant la thermique des bâtiments neufs en France apparue en 1974, elle a été mise à jour six fois depuis. La RT 2012 fixe des **exigences en matière de conception de confort et de consommation d'énergie des bâtiments neufs**. Elle vise à limiter la consommation des bâtiments à 50 kWhep/(m<sup>2</sup>.an) d'énergie primaire.

Réglementation	Nombre d'actifs Tour Eiffel concernés
Pas de réglementation ou à confirmer	20
RE 2020	4
RT 1976	5
RT 1988	14
RT 2000	4
RT 2005	7
RT 2012	11
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>65</b>

### Réglementation Environnementale 2020

En 2021, la RT 2012 a été remplacée par le **Réglementation Environnementale RE 2020**. Elle norme la construction des nouveaux bâtiments, en particulier sur leur efficacité énergétique, pour approcher au maximum le **bâtiment à énergie positive**, mais aussi en introduisant de nouveaux indicateurs comme l'analyse du cycle de vie en termes d'émissions, les caractéristiques sanitaires des matériaux et l'évolution climatique

La norme est entrée en vigueur le **1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les PC des immeubles de logements** et le **1<sup>er</sup> juillet 2022 pour les PC des bâtiments tertiaires**.

Les actifs de la Société de la Tour Eiffel construits après le 1<sup>er</sup> juillet 2022 respectent les exigences de la RE 2020. La construction du bâtiment LIKL de BOBIGNY sera soumise à la RE2020.

### SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La SFDR est une réglementation européenne qui oblige les sociétés de gestion de portefeuilles à la transparence. Elles doivent communiquer des informations extra-financières et classer leurs produits selon qu'ils tiennent compte, ou non, des enjeux ESG. Il existe trois types de fonds :

- **Fonds Article 6 (fonds dits « Autres »)** : ils intègrent des considérations ESG dans le processus de prise de décision d'investissement ou expliquent pourquoi le risque de durabilité n'est pas pertinent.
- **Fonds Article 8 (fonds dits « ESG »)** : ils promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais leur objectif premier est bien la rentabilité financière. Ils peuvent également effectuer des investissements dits « durables » au sens de ce même règlement.
- **Fonds Article 9 (fonds dits « Durables »)** : ils ont un objectif principal d'investissement durable (selon la définition donnée par la Taxinomie européenne). L'objectif premier de ces fonds est donc la performance durable, qui prime sur la performance financière.

La Société de la Tour Eiffel n'est pas concernée directement par le règlement SFDR car il ne s'agit pas d'une société de gestion ou d'un fonds mais elle l'est par ricochet puisque ses actionnaires sont concernés. La Société publie de façon volontaire les informations nécessaires au calcul des indicateurs de ses investisseurs en annexe.

### SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone)

La SNBC est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. 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. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

### Sociétés financières

Il s'agit des unités institutionnelles dotées de la personnalité juridique qui sont des producteurs marchands et dont l'activité principale consiste à produire des services financiers.

### Sociétés non financières

Il s'agit des unités institutionnelles dotées de la personnalité juridique qui sont des producteurs marchands dont la fonction principale consiste à produire des biens et des services non financiers.

## DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

### Synoptique

Dans ce contexte, un synoptique désigne la représentation graphique de l'installation fluides (électrique, gaz, eau) de l'immeuble, qui permet de saisir d'un seul coup d'œil un ensemble d'informations liées à l'usage du fluide.

L'adjectif synoptique évoque l'idée de « voir en un même ensemble ».

### Taxinomie européenne (European Taxonomy)

La Taxinomie est un **référentiel** européen commun permettant de définir les activités économiques durables sur le plan de l'environnement avec pour objectif de réorienter les flux financiers, assurer la gestion des risques, imposer la transparence. Pour ce faire, elle définit des critères techniques et des seuils spécifiques aux divers secteurs d'activités.

La Taxinomie européenne s'articule autour de six objectifs environnementaux, à savoir :

- l'adaptation au changement climatique ;
- l'atténuation du changement climatique ;
- la transition vers une économie circulaire ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines.

La Taxinomie européenne s'articule autour de trois grandes étapes :

- étude de l'éligibilité des activités (activités concernées ou non) ;
- étude de l'alignement des activités (activités « durables » ou non) ;
- publication des indicateurs.

Elle identifie également des activités « habilitantes » et des activités « transitoires ».

Les entreprises soumises à la NFRD (future CSRD) devront publier, pour chaque volet, des indicateurs consistant en la proportion de chiffre d'affaires, de CapEx et d'OpEx alignés avec les critères de la Taxinomie.

*La Société de la Tour Eiffel a débuté une démarche volontaire de calcul des indicateurs exigés par la Taxinomie, n'étant pas soumise avant l'exercice 2025.*

### TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)

Le TCFD est un groupe de travail international mis en place lors de la COP21 dont l'objectif est de rendre les marchés plus efficaces, les économies plus stables et résistantes. Il propose des recommandations aux entreprises sur la manière de reporter et publier leurs risques et opportunités liés au changement climatique selon quatre lignes directrices : la **gouvernance**, la **stratégie**, la **gestion des risques** ainsi que les **indicateurs et objectifs**. Ce texte n'est pas réglementaire.

**Les recommandations du TCFD sont prises en compte par la Société de la Tour Eiffel dans l'identification des risques et opportunités RSE.**

### TNFD (Task Force on Nature Financial Disclosure)

La TNFD est un groupe de travail international, lancé en juillet 2020, dont l'objectif est de fournir un cadre aux institutions financières afin d'identifier et de rendre compte de l'ensemble des risques liés à la nature, dont la biodiversité. L'ambition de la TNFD est donc d'orienter les flux financiers vers des impacts positifs pour la nature.

La TNFD poursuit donc les mêmes objectifs que la TCFD, mais appliquée à la nature et à la biodiversité.

### La ZAN (Zero Artificialisation Nette)

La Loi Climat et Résilience, parue en août 2021, exprime son ambition de réduire l'artificialisation des sols pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050.

*La Société de la Tour Eiffel est concernée par cet objectif pour ces projets de développement. Cette ambition est traduite à travers ses projets de désartificialisation et de renaturation notamment.*





## 6

ÉTATS  
FINANCIERS**6.1. Comptes consolidés  
au 31 décembre 2023  
et rapport des Commissaires  
aux comptes** 230

6.1.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2023	230
6.1.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	254

**6.2. Comptes annuels  
au 31 décembre 2023  
et rapports des Commissaires  
aux comptes** 258

6.2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2023	258
6.2.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	273
6.2.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	278



## 6.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 6.1.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

#### 1. État consolidé de la situation financière

##### Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		289	544
Immobilisations corporelles		1 040	621
Immeubles de placement	5.7.1	1 255 501	1 286 317
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	103 977	52 087
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.4.3	13 849	14 991
Actifs financiers	5.7.2	15 996	42 766
Impôt différé actif		326	340
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 390 979</b>	<b>1 397 668</b>
Clients et comptes rattachés	5.7.3	54 501	43 879
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	23 799	27 444
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	59 507	49 894
<b>Total actifs courants</b>		<b>137 808</b>	<b>121 217</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	44 642	46 031
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.4.3	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 573 429</b>	<b>1 564 916</b>

## Bilan passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	5.7.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.7.5	321 014	333 447
TSDI	5.4.6	254 896	254 845
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		31 091	39 715
Résultat consolidé de l'exercice		(47 206)	4 043
<b>Total capitaux propres</b>		<b>650 225</b>	<b>722 481</b>
Emprunts et dettes financières	5.7.6	710 825	719 147
Obligations locatives non courantes	5.7.6	13 429	14 500
Passifs non courants	5.7.6	16 309	16 933
Provision long terme	5.7.7	1 701	1 707
Autres passifs financiers	5.7.6	234	280
<b>Total passifs non courants</b>		<b>742 497</b>	<b>752 568</b>
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	514	745
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	92 050	11 006
Obligations locatives courantes	5.7.6	1 060	1 031
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	13 433	15 840
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	73 649	61 245
<b>Total passifs courants</b>		<b>180 706</b>	<b>89 867</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 573 430</b>	<b>1 564 916</b>



## 2. Compte de résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Revenus locatifs bruts		83 117	84 528
Refacturation des charges locatives		31 497	31 805
Charges locatives		(39 862)	(41 204)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(3 853)	(5 647)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>5.7.10</b>	<b>70 899</b>	<b>69 481</b>
Frais généraux	5.7.11	(7 320)	(6 683)
Impôts et taxes	5.7.11	(623)	(877)
Frais de personnel	5.7.11	(11 399)	(10 068)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.7.10	2 875	3 243
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>(16 467)</b>	<b>(14 386)</b>
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(43 863)	(54 885)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(31 501)	(18 715)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	6 214	(1 896)
Autres produits d'exploitation	5.7.14	2 661	3 633
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(668)	(1 250)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(12 724)</b>	<b>(18 016)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>5.7.6</b>	<b>(9 617)</b>	<b>(13 915)</b>
Autres produits et charges financiers	5.7.16	(24 849)	36 128
Impôts sur les résultats	5.7.17	(16)	(150)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	(3)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(47 206)</b>	<b>4 043</b>
Intérêts minoritaires	5.3.2	-	-
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>(47 206)</b>	<b>4 043</b>
Résultat par action	5.5.18	(2,85)	0,24
Résultat dilué par action	5.5.18	(2,84)	0,24
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(47 206)</b>	<b>4 043</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>5.4.8</b>	<b>134</b>	<b>217</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>(47 072)</b>	<b>4 260</b>

### 3. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>(47 206)</b>	<b>4 043</b>
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.7.12	74 790	72 284
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.7.16	26 164	(33 897)
Plus ou moins-value de cession	5.7.13	(6 214)	1 896
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.7.11	589	767
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	3
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>48 123</b>	<b>45 096</b>
Charge d'impôt	5.7.17	16	150
Coût de l'endettement financier net	5.7.6	9 617	13 918
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>57 756</b>	<b>59 163</b>
Impôts versés		(34)	1
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.7.19	(15 173)	18 326
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>42 549</b>	<b>77 491</b>
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.1	(124 275)	(59 924)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.13	54 471	32 482
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(69 804)</b>	<b>(27 443)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.1.2	(12 433)	(24 875)
(Acquisition)/cession des actions propres		159	64
Émission d'emprunt	5.1.2	80 524	
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(10 681)	(130 663)
Coût des TSDI	5.4.6	(12 920)	(10 682)
Intérêts financiers nets versés		(7 781)	(12 550)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>36 868</b>	<b>(178 706)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>9 612</b>	<b>(128 657)</b>
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	49 894	178 550
Trésorerie de clôture	5.7.4	59 507	49 894
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>9 612</b>	<b>(128 657)</b>

## 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
<b>Situation au 31/12/2021</b>	<b>82 949</b>	<b>358 429</b>	<b>254 792</b>	<b>7 374</b>	<b>47 317</b>	<b>2 759</b>	<b>753 621</b>	<b>-</b>	<b>753 621</b>
Affectation du résultat					2 759	(2 759)			
Dividendes versés		(24 875)					(24 875)		(24 875)
Augmentation capital	108	(108)							
Rémunération TSDI			53		(10 736)		(10 683)		(10 683)
Résultat de la période						4 043	4 043		4 043
Plans attribution gratuite d'actions					767		767		767
Autres mouvements					349		349		349
Rachat d'actions propres					(741)		(741)		(741)
<b>Situation au 31/12/2022</b>	<b>83 057</b>	<b>333 447</b>	<b>254 845</b>	<b>7 374</b>	<b>39 715</b>	<b>4 043</b>	<b>722 481</b>	<b>-</b>	<b>722 481</b>
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)
<b>Situation au 31/12/2023</b>	<b>83 057</b>	<b>321 013</b>	<b>254 896</b>	<b>7 374</b>	<b>31 091</b>	<b>(47 206)</b>	<b>650 225</b>	<b>-</b>	<b>650 225</b>

## 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.

#### 5.1.2. Principaux événements de la Période

##### Acquisitions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Février 2023	Paris	2 750
Mars 2023	Paris	1 324
Mars 2023	Issy-les-Moulineaux	4 527

Le montant total hors droits des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2023 est de 133,3 millions d'euros.

##### Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Juin 2023	Élancourt	6 083
Juillet 2023	Suresnes	6 345
Septembre 2023	Aix	4 861
Octobre 2023	Gennevilliers	12 054

Le montant total hors droits des cessions réalisées au cours de l'exercice 2023 est de 54,2 millions d'euros.

##### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale mixte annuelle tenue le 25 mai 2023 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2022 un montant prélevé sur la prime d'émission de 12,4 millions d'euros versée le 15 juin 2023 en numéraire.

##### Évolution de l'encours des emprunts

Au cours de l'exercice, la Société a procédé au tirage d'emprunts pour 80,0 millions d'euros sur ses lignes de RCF ainsi qu'au remboursement d'emprunts pour un montant de 10,7 millions d'euros dont 5,8 millions d'euros par anticipation.

##### Instruments de couverture

Au cours de l'exercice, la Société a souscrit des contrats de swap pour un montant notionnel total de 365 millions d'euros, à un taux fixe moyen de 2,647 % débutant le 31 décembre 2024 et avec une échéance au 31 décembre 2026.

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

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la Société le 7 mars 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 15 mai 2024. 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 2023.

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

##### 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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous :

### 5.2.2. Normes, interprétations et amendements applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2023

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 2023 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS 17 et amendements liés	Contrats d'assurance	01/01/2023
IFRS 17 et IFRS 9	Informations comparatives	01/01/2023
Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2	Information à fournir sur les principes et méthodes comptables	01/01/2023
Amendements à IAS 8	Définition d'une estimation comptable	01/01/2023
Amendements IAS 12	Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une transaction unique	01/01/2023
Amendements IAS 12	Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2	01/01/2023

L'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2023.

### 5.2.3. Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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 2023 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IFRS 16	Dettes 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	Affacturation inversé	01/01/2024

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 (5.4.6 – Emprunts et autres passifs financiers).

### 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. 2023	% d'intérêt Déc. 2022
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 SURESNES *	832 352 652	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
SCI APM KREMLIN 1	842 495 673	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SC ATIT	379 839 277	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI BERCY PARKINGS	414 710 129	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	492 410 964	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI CLICHY HORIZON	813 567 310	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	IG	124 calle Cladio Coello Madrid	100 %	100 %
SCI NEVERS COLBERT	492 344 809	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ISSY WEIDEN	830 189 726	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %



Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2023	% d'intérêt Déc. 2022
SAS 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SNC LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SNC KB2	842 540 346	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI LILLE HORIZON	823 174 388	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS LOUVOIS	808 665 913	IG	7, rue Étienne Litaud 58000 Nevers	100 %	100 %
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	100 %	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 2023.

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 2023, 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 des dites évaluations.

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

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts <i>(en euros/m<sup>2</sup>)</i>
<b>Bureaux</b>	maximum	8,65 %	834
	minimum	3,75 %	110
	moyenne pondérée	5,80 %	307
<b>Mixte</b>	maximum	5,80 %	207
	minimum	5,61 %	153
	moyenne pondérée	5,65 %	195
<b>Autres</b>	maximum	10,00 %	216
	minimum	5,00 %	100
	moyenne pondérée	6,73 %	159
<b>Portefeuille</b>	maximum	10,00 %	834
	minimum	3,75 %	100
	moyenne pondérée	5,80 %	286

#### 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 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2023		Au 31/12/2022	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 654 437	1 359 478	1 726 203	1 338 513
Immeubles destinés à être cédés	47 523	44 642	49 005	46 031
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 701 960</b>	<b>1 404 120</b>	<b>1 775 208</b>	<b>1 384 436</b>
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 489		12 194	
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>1 717 449</b>		<b>1 787 402</b>	

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 2023

Au 31 décembre 2023, du fait de la situation inflationniste mondiale (conduisant à une augmentation des taux d'intérêt) d'une part et des défaillances et tensions récentes dans le système bancaire d'autre part), les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport, attirent l'attention du Groupe sur la volatilité 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 2023 de 5,80 %, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 166,5 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 57,7 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 179,7 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 38,5 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 recouverte 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. Sauf préconisation contraire du comité de suivi, les créances présentant une antériorité supérieure à six mois 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 2023. 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 2023 est de 54 personnes contre 57 personnes au 31 décembre 2022.

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.

#### 5.4.9.2. Imposition différée

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opéreront 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 de l'IAS 12.

### 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 2023, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 803 millions d'euros, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 513 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 489 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 31 décembre 2023, 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 2023, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact positif estimé à - 0,1 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 0,1 million d'euros.

### 5.6.3. Risque de contrepartie

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

### 5.6.4. Risque de change

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

### 5.6.5. Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité 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 ;
- le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur les RCF en place de 100 millions d'euros auprès des établissements de crédit ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 59,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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 2023 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement. La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 2,2 ans (3,3 ans au 31 décembre 2022) et 3,6 ans en prenant en compte ses capacités de tirage.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le ratio *Loan to Value* (« LTV ») est de 43,3 % (38,1 % au 31 décembre 2022) et l'ICR de 5,7 (4,0 au 31 décembre 2022).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 31 décembre 2023 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 119,4 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 5,80 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 230,7 millions d'euros.

Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 31,9 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1,72 %.

## 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)	31/12/2022	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	31/12/2023
Immeubles de placement non amortissables	499 321		(8 890)		40 334	530 766
Immeubles de placement amortissables	1 166 977		(26 605)		9 073	1 149 445
<b>Immeubles de placements en valeur brute</b>	<b>1 666 298</b>		<b>(35 495)</b>		<b>49 408</b>	<b>1 680 211</b>
Amortissements	(319 428)		7 513	(42 398)	16 829	(337 484)
Dépréciation	(60 552)		2 011	(30 980)	2 297	(87 224)
<b>Immeubles de placements en valeur nette (1)</b>	<b>1 286 315</b>		<b>(25 971)</b>	<b>(73 377)</b>	<b>68 534</b>	<b>1 255 501</b>
<b>Immeubles de placement en cours de constructions (2)</b>	<b>52 087</b>	<b>142 045</b>	<b>(3 794)</b>		<b>(86 361)</b>	<b>103 977</b>
<b>Actifs destinés à être cédés (3)</b>	<b>46 031</b>		<b>(19 217)</b>		<b>17 828</b>	<b>44 642</b>
<b>TOTAL (1 + 2 + 3)</b>	<b>1 384 433</b>	<b>142 045</b>	<b>(48 983)</b>	<b>(73 377)</b>		<b>1 404 120</b>

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2023 sont :

- Kremlin Bicêtre ;
- Lyon Bollier ;
- 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
<b>Solde net au 31/12/2022</b>	<b>39 885</b>	<b>1 364</b>	<b>16</b>	<b>1 500</b>	<b>42 766</b>
Augmentations		19			19
Diminutions		(600)			(600)
Effet juste valeur (résultat)	(26 187)				(26 187)
<b>SOLDE NET AU 31/12/2023</b>	<b>13 698</b>	<b>784</b>	<b>16</b>	<b>1 500</b>	<b>15 997</b>

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 2023 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2022	Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2023
<b>Instruments risques de taux</b>				
Swaps de taux – payeur fixe	35 177		(21 666)	13 511
Options de taux – cap	4 706		(4 520)	188
<b>Total instruments risque de taux</b>	<b>39 885</b>		<b>(26 187)</b>	<b>13 698</b>
<b>Présentation des instruments dérivés au bilan</b>				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	39 885		(26 187)	13 698



## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

(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
<b>Analyse des notionnels par échéances</b>					
Swaps de taux – payeur fixe	- 0,50 %	480 000	480 000		
Options de taux – cap	1,00 %	8 695	5 635	3 060	
<b>Total des instruments – risque de taux en vigueur</b>		<b>488 695</b>	<b>485 635</b>	<b>3 060</b>	<b>-</b>
Swaps de taux – payeur fixe	2,647 %	365 000		365 000	
<b>Total des instruments - risque de taux en effets différés</b>		<b>365 000</b>		<b>365 000</b>	<b>-</b>

## 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	582
<b>Total Actif</b>	<b>582</b>
Capitaux propres	1
Emprunts externes et dettes auprès des associés	0
Autres passifs	581
<b>Total Passif</b>	<b>582</b>
% de détention	50 %
Quote-part de capitaux propres	1

## 5.7.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Clients et comptes rattachés	50 144	44 638
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 489	10 004
Dépréciation des Clients	(11 132)	(10 763)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>54 501</b>	<b>43 879</b>
Avances et acomptes versés	689	191
Créances sur l'État	11 699	13 339
Comptes courants	1 340	1 328
Charges constatées d'avance	656	1 013
Créances diverses	8 805	10 732
Créances sur cessions d'actifs	731	963
<b>Autres créances</b>	<b>23 921</b>	<b>27 566</b>
Dépréciation des autres créances	(122)	(122)
<b>AUTRES CRÉANCES (VALEUR NETTE)</b>	<b>23 799</b>	<b>27 444</b>

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture, ou 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 2023 ont progressé de 0,4 million d'euros sur l'exercice.

Les créances sur l'État correspondent principalement à des créances de remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2023 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)	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilités	30 336	38 884
Comptes à terme		
SICAV monétaires	29 172	11 010
<b>TRÉSORERIE NETTE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>59 507</b>	<b>49 894</b>

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

## 5.7.5. Capitaux propres et paiements en actions

## 5.7.5.1. Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en €)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>16 589 740</b>	<b>5</b>	<b>82 949</b>	<b>358 429</b>	<b>441 378</b>
Augmentation de capital	21 574	5	108	(108)	
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(24 875)	(24 875)
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>16 611 314</b>	<b>5</b>	<b>83 057</b>	<b>333 447</b>	<b>416 503</b>
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(12 433)	(12 433)
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>16 611 314</b>	<b>5</b>	<b>83 057</b>	<b>321 014</b>	<b>404 068</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

## 5.7.5.2. Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2022	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2023
23 novembre 2021	2 426			(2 426)	
5 décembre 2022	32 000		(25 799)	(6 201)	
30 novembre 2023		29 000			29 000
<b>TOTAL</b>	<b>34 426</b>	<b>29 000</b>	<b>(25 799)</b>	<b>(8 627)</b>	<b>29 000</b>

Au 31 décembre 2023, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,6 million d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

## 5.7.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2022	Augmentations <sup>(1)</sup>	Diminutions <sup>(1)</sup>	Reclassement	Situation au 31/12/2023
Emprunts et dettes financières	719 147	80 524	(9 639)	(79 208)	710 824
• Dettes sur cap et swap	-				-
• Dépôts et cautionnements reçus	16 933	154	(598)	181	16 309
Total Passifs non courants	16 933	154	(598)	(181)	16 309
Autres passifs financiers	284		(51)		233
Obligations locatives sur actifs loués	14 501		(1 044)	(28)	13 429
<b>Dettes non courantes</b>	<b>750 865</b>	<b>80 679</b>	<b>(11 331)</b>	<b>(79 417)</b>	<b>740 795</b>
Emprunts et dettes financières	-				-
• Obligations locatives sur actifs loués	-				-
• DG sur immeubles destinés à être cédés	743		(412)	181	514
<b>Dettes liées aux actifs destinés à être cédés</b>	<b>743</b>		<b>(412)</b>	<b>181</b>	<b>514</b>
• Emprunts et dettes financières courants	4 922			79 208	84 130
• Intérêts courus	6 084	1 836			7 920
Total des emprunts et dettes financières courantes	11 005	1 836		79 208	92 050
Obligations locatives sur actifs loués	916	87		28	1 031
<b>Dettes courantes</b>	<b>11 921</b>	<b>1 923</b>		<b>79 237</b>	<b>93 082</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>763 529</b>	<b>82 602</b>	<b>(11 743)</b>		<b>834 388</b>

(1) Flux de trésorerie.

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 803 millions d'euros, à taux variable pour 513 millions d'euros et à taux fixe pour 290 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 9,6 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 789 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,22 % sur l'année 2023 (contre 1,72 % sur l'année 2022).

## 5.7.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Provisions pour indemnités de départ en retraite	465		(91)	374
Autres provisions pour charges	1 239	1 260	(1 175)	1 325
Autres provisions pour risque	3			3
<b>TOTAL</b>	<b>1 707</b>	<b>1 260</b>	<b>(1 266)</b>	<b>1 707</b>

Au 31 décembre 2023, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites de 0,1 million d'euros ;
- une provision de 0,8 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

## 5.7.8. Dettes fiscales et sociales

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales	3 480	3 129
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	9 953	12 711
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES</b>	<b>13 433</b>	<b>15 840</b>

**5.7.9. Dettes fournisseurs et autres dettes**

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	10 193	16 603
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	20 365	1 818
Jetons de présence	420	420
Avances et acomptes reçus	3 160	2 994
Autres dettes	12 549	13 723
Produits constatés d'avance	26 962	25 687
<b>TOTAL</b>	<b>73 649</b>	<b>61 245</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2023 du quittancement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. 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)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>83 117</b>	<b>84 528</b>
Facturation des charges locatives	31 497	31 805
Charges locatives	(20 238)	(21 556)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(2 875)	(3 243)
Taxes sur immeuble	(16 166)	(15 760)
Assurances	(583)	(645)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(8 365)</b>	<b>(9 399)</b>
Entretien et réparations	(158)	(94)
Honoraires immeubles	(3 695)	(5 553)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(3 853)</b>	<b>(5 647)</b>
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>70 899</b>	<b>69 481</b>

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 2,9 millions d'euros en 2023 contre 3,2 millions d'euros en 2022. Ils sont complétés des honoraires de gestion des travaux preneurs pour 0,3 million d'euros en 2022.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Locations et charges locatives	(643)	(619)
Maintenance informatique	(742)	(675)
Primes d'assurance	(422)	(385)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 576)	(3 228)
Relations publiques	(232)	(144)
Rémunération des administrateurs	(420)	(420)
Autres services extérieurs	(1 285)	(1 213)
<b>TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>(7 320)</b>	<b>(6 683)</b>

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

## Charges de personnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération du personnel	(7 722)	(6 307)
Charges sociales	(3 088)	(2 994)
Charges sur paiements en actions	(589)	(767)
<b>TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>(11 399)</b>	<b>(10 068)</b>

## Impôts et taxes

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
CVAE	(318)	(602)
Taxe sur rémunérations	(209)	(183)
Autres	(96)	(92)
<b>TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>(623)</b>	<b>(877)</b>

## 5.7.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(156)	(168)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(42 564)	(53 574)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(1 143)	(1 143)
<b>TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS</b>	<b>(43 863)</b>	<b>(54 885)</b>
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(30 980)	(18 365)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(368)	(424)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	(153)	74
<b>TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS</b>	<b>(31 501)</b>	<b>(18 715)</b>

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 31,0 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 41,7 millions d'euros compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 10,7 millions d'euros.

## 5.7.13. Résultat de cession des immeubles de placement

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur cession d'immeubles de placement	31 659	3 532
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	22 581	28 800
<b>Produits de cession</b>	<b>54 240</b>	<b>32 332</b>
Valeur des immeubles de placement	(28 393)	(4 075)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(19 632)	(30 153)
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(48 025)</b>	<b>(34 228)</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>6 214</b>	<b>(1 896)</b>

**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)	31/12/2023	31/12/2022
Pertes sur créances irrécouvrables	(761)	(227)
Litiges et régularisation Tiers	93	(1 023)
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(668)</b>	<b>(1 250)</b>

**5.7.16. Autres produits et charges financiers**

Les autres produits financiers 2023 s'élèvent à - 24,8 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de la variation de la juste valeur des instruments de couverture pour - 25,4 millions d'euros ;
- des intérêts des sommes placées en SICAV monétaires pour 0,7 million d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour - 0,4 million d'euros.

**5.7.17. Impôts**

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé	(47 206)	4 043
Impôts	16	150
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(47 190)</b>	<b>4 193</b>
Impôt théorique en %	25 %	25 %
Impôt théorique en valeur	(11 797)	1 048
Effets des différences permanentes et temporaires	(3 128)	(2 608)
Effet régime SIIC	14 941	1 710
<b>TOTAL</b>	<b>11 814</b>	<b>(898)</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatés</b>	<b>16</b>	<b>150</b>
Taux effectif d'impôt	0 %	4 %

Les effets des différences permanentes et temporaires sont principalement dus au traitement des TSDI.

**5.7.18. Résultat de base par action****Résultat de base**

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de l'exercice	(47 206)	4 043
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	16 579 950	16 578 512
Résultat de base par action (en euros)	(2,85)	0,24



## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

## Résultat dilué

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de l'exercice	(47 206)	4 043
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	16 608 518	16 607 922
Résultat de base par action <i>(en euros)</i>	(2,84)	0,24

## Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2023 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023
Actions	16 611 314
Actions gratuites	29 000
Actions propres	(18 854)
<b>TOTAL</b>	<b>16 621 460</b>

## 5.7.19. Commentaires sur le tableau de flux de trésorerie

## Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 142,0 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 - 18,2 millions d'euros.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Variation des clients et comptes rattachés	(6 333)	(3 596)
Variation des autres créances	(3 357)	10 674
Variation des charges constatées d'avance	380	113
Variation des fournisseurs	(5 969)	3 749
Variation des dettes fiscales et sociales	(1 089)	4 011
Variation des dépôts de garantie versés	(274)	1 614
Variation des autres dettes	194	1 024
Variation des produits constatés d'avance	1 275	736
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ</b>	<b>(15 173)</b>	<b>18 326</b>

## 5.8. Autres Informations

### 5.8.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2023 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

(En millions d'euros)	Encours	LTV		ICR	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFE	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
		maximum	minimum												
EURO PP 2015	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	n/a	43,3 %	7,4x	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	n/a	43,3 %	7,4x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	1 620,9	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	80,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	1 620,9	E3M + 110bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	80,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	1 620,9	E3M + 110bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	1 620,9	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	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	16,1	n/a	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	6,8	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	n/a
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>	<b>802,9</b>														

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets.
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets.
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparés à celui des investissements immobiliers financés.

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

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

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la Société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

### Engagements pris au titre des financements hypothécaires

(En milliers d'euros)	31/12/2023
Dettes faisant l'objet de garanties	2 480
Dettes faisant l'objet de nantissements	13 609
<b>TOTAL</b>	<b>16 088</b>

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

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Privilèges de Prêteurs de Denier (PPD) à l'égard des banques ;
- soit des nantissements de parts sociales que la Société détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.

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

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

## 5.8.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2023	Coût historique	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 284	2 284			2 284
Instruments de couverture <sup>(2)</sup>	13 698			13 698	13 698
Créances clients	54 501	54 501			54 501
Trésorerie <sup>(1)</sup>	59 507			59 507	59 507
Autres actifs	23 799	23 799			23 799
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>153 790</b>	<b>80 584</b>		<b>73 206</b>	<b>153 790</b>
Emprunts et dettes financières <sup>(2)</sup>	794 954		794 954		785 354
Dépôts et cautionnements reçus	16 820	16 820			16 820
Dettes fournisseurs	30 558	30 558			30 558
Autres passifs financiers	29 795	29 795			29 795
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>872 128</b>	<b>77 174</b>	<b>794 954</b>		<b>862 528</b>

(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)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	160 085	66 489
Promesses d'achat d'immeubles	-	156 526
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>160 185</b>	<b>223 015</b>
Engagements reçus		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	450 000	530 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Promesses de vente d'immeubles	61 975	36 581
Promesse de bail	-	-
Cautions locataires et garanties à première demande	28 181	31 980
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750	30 750
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>570 906</b>	<b>629 311</b>

## 5.8.4. Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille (jusqu'à la fin des contrats)

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
À moins d'un an	75 155	85 107
À plus d'un an et à moins de 5 ans	244 745	266 463
À plus de 5 ans	102 042	162 691
<b>TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS</b>	<b>421 943</b>	<b>514 260</b>

### 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 2023 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Avantages à court terme	1 134	744
Avantages postérieurs à l'emploi	n/a	n/a
Avantages à long terme	n/a	n/a
Indemnités de fin de contrat	n/a	n/a
Paiement en actions	99	120

#### 5.8.5.2. Transactions avec les sociétés liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Nanterre	(291)	(288)
<b>TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS A DES PARTIES LIÉES</b>	<b>(291)</b>	<b>(288)</b>

### 5.8.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

<i>(En milliers d'euros)</i>	2023		2022	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC Audit	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	209	212	213	208
Filiales	27	68	27	62
<b>Total des honoraires liés à la certification des comptes</b>	<b>236</b>	<b>280</b>	<b>240</b>	<b>270</b>
Autres services	25	4	18	4

Les Autres services correspondent aux Services Autres que la Certification des Comptes (SACC) et sont constitués pour l'exercice 2023 de l'émission du rapport sur la déclaration de performance extra-financière et du rapport de constats des CAC résultant des procédures convenues relatives à la détermination de la rémunération variable 2023 de la Direction Générale.

### 5.8.7. Événements postérieurs à la clôture

#### Cession d'actif

En date du 12 février 2024, le Groupe a cédé un actif de 1 882 m<sup>2</sup> à Kremlin Bicêtre.

## 6.1.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### *Exercice clos le 31 décembre 2023*

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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.

#### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

## Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement

### Risque identifié

Les immeubles de placement et actifs disponibles à la vente représentent au 31 décembre 2023 une valeur nette de M€ 1 404,1 dans le bilan consolidé par rapport à un total bilan de M€ 1 573,4.

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, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. Les immeubles de placement sont soumis à des tests de perte de valeur à la clôture consistant à comparer la valeur recouvrable de l'actif avec la valeur nette comptable de l'immobilisation. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants, tel que décrit dans les notes 5.4.1.2 et 5.4.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et une part de jugement importante pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages accordés aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste dans les comptes consolidés, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre Société. Nos travaux ont principalement consisté à :

- obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de votre groupe ;
- obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertises 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, par sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant celles retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux pour les actifs en développement ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.



## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 et rapport des Commissaires aux comptes

### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre Assemblée Générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 mai 2018 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2023, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la sixième 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 8 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

ERNST & YOUNG et Autres  
Jean-Philippe Bertin

## 6.2. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 6.2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

#### 1. Bilan Actif

	Au 31/12/2023			Au 31/12/2022	
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net	
<i>(En milliers d'euros)</i>					
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	485	432	53	74	
Fonds commercial <sup>(1)</sup>					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	325 563		325 563	280 616	
Constructions	517 565	194 332	323 233	344 576	
Autres immobilisations corporelles	596	239	357	360	
Immobilisations en cours	54 782		54 782	28 700	
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>					
Autres participations	340 311	90 493	249 819	274 215	
Créances rattachées à des participations	17 399		17 399	20 244	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	1		1	1	
Autres immobilisations financières	327		327	927	
<b>Total</b>	<b>I</b>	<b>1 257 029</b>	<b>285 497</b>	<b>971 532</b>	<b>949 714</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés sur commande					
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>					
Clients et comptes rattachés	25 827	7 531	18 296	13 805	
Autres	608 026	3 476	604 551	611 031	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	247	7	240	400	
Autres titres	29 172		29 172	11 000	
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>118</b>		<b>118</b>	<b>732</b>	
<b>Disponibilités</b>	<b>17 973</b>		<b>17 973</b>	<b>20 103</b>	
<b>Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup></b>	<b>278</b>		<b>278</b>	<b>236</b>	
<b>Total</b>	<b>II</b>	<b>681 641</b>	<b>11 014</b>	<b>670 627</b>	<b>657 308</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	1 212		1 212	1 789
Primes de remboursement des obligations	IV				
Écarts de conversion actif	V				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 939 881</b>	<b>296 510</b>	<b>1 643 371</b>	<b>1 608 811</b>
(1) Dont droit au bail.					
(2) Dont part à moins d'un an.			6 610	9 688	
(3) Dont part à plus d'un an.			1 994	2 456	

## 2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social ou individuel (dont versé)		83 057	83 057
Prime d'émission, de fusion, d'apport		321 014	333 447
Réserves :			
• Légale		7 375	7 375
• Autres		155 777	191 002
Report à nouveau			
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		<b>(59 874)</b>	<b>(35 224)</b>
<b>Total</b>	<b>I</b>	<b>507 348</b>	<b>579 655</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Provisions pour :			
• Risques		487	2 026
• Charges		315	530
<b>Total</b>	<b>II</b>	<b>802</b>	<b>2 555</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES <sup>(1)</sup></b>			
Autres emprunts obligataires		554 895	554 466
Emprunts et dettes :			
• Auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>		493 623	411 704
• Financières divers <sup>(3)</sup>		42 401	26 378
• Fournisseurs et comptes rattachés		7 191	7 627
Dettes :			
• Fiscales et sociales		5 886	4 920
• Sur immobilisations et comptes rattachés		11 573	2 603
Autres dettes		8 091	7 254
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		11 561	11 648
<b>Total</b>	<b>III</b>	<b>1 135 221</b>	<b>1 026 600</b>
Écarts de conversion passif	IV		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV)</b>	<b>1 643 371</b>	<b>1 608 811</b>
(1) Dont à plus d'un an.		965 336	964 592
Dont à moins d'un an.		169 884	62 008
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque.		8	8
(3) Dont emprunts participatifs.			

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels au 31 décembre 2023 et rapports des Commissaires aux comptes

## 3. Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	France	Exportation	Total	Total
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>				
Production vendue :				
• De biens				
• De services	51 844		51 844	49 291
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>51 844</b>		<b>51 844</b>	<b>49 291</b>
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			6 010	2 183
<b>Total</b>	<b>I</b>		<b>57 854</b>	<b>51 474</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>				
Autres achats et charges externes			18 840	19 522
Impôts, taxes et versements assimilés			7 520	7 136
Salaires et traitements			2 189	1 512
Charges sociales			765	752
Dotations aux :				
• Amortissements sur immobilisations			18 849	18 149
• Dépréciations sur immobilisations			30 684	14 269
• Dépréciations sur actif circulant			1 032	1 056
• Provisions pour risques et charges			247	335
Autres charges			453	420
<b>Total</b>	<b>II</b>		<b>80 578</b>	<b>63 151</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(I - II)</b>		<b>(22 724)</b>	<b>(11 677)</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>	<b>III</b>			
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participation <sup>(3)</sup>			20 254	29 217
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>			71	4 083
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			3 170	19 153
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			714	14
<b>Total</b>	<b>V</b>		<b>24 209</b>	<b>52 467</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			26 670	42 759
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>			35 433	35 781
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			47	52
<b>Total</b>	<b>VI</b>		<b>62 149</b>	<b>78 592</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(V - VI)</b>		<b>(37 940)</b>	<b>(26 125)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(I - II + III - IV + V - VI)</b>		<b>(60 664)</b>	<b>(37 803)</b>

<i>(En milliers d'euros)</i>		<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Au 31/12/2022</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Sur opérations de gestion		34	2 620
Sur opérations en capital		16 159	2 610
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		837	1 783
<b>Total</b>	<b>VII</b>	<b>17 030</b>	<b>7 014</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Sur opérations de gestion		26	543
Sur opérations en capital		15 701	3 258
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		513	634
<b>Total</b>	<b>VIII</b>	<b>16 239</b>	<b>4 436</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(VII - VIII)</b>	<b>791</b>	<b>2 578</b>
Participations des salariés	IX		
Impôts sur les bénéfices	X		
<b>Total des produits</b>	<b>(I + III + V + VII)</b>	<b>99 093</b>	<b>110 954</b>
<b>Total des charges</b>	<b>(II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>158 966</b>	<b>146 178</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)</b>		<b>(59 874)</b>	<b>(35 224)</b>
<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>		20 254	29 217
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées.</i>		13 006	8 637



#### 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 2023 dont le total du bilan avant répartition est de 1 643,4 millions d'euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 59,9 millions d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 ;

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception du changement de présentation mentionné au paragraphe 4.6.6. Produits des contrats de couverture ;

- 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<sup>er</sup> janvier 2004.

#### 4.3. Faits significatifs

##### Cessions d'immobilisations

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Juin 2023	Élancourt	6 083
Septembre 2023	Aix	4 861

Le montant total hors droits des cessions réalisées au cours de l'exercice 2023 est de 16,2 millions d'euros.

##### Acquisition d'immobilisations

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Février 2023	Paris	2 750
Mars 2023	Paris	1 324
Mars 2023	Issy-les-Moulineaux	4 527

Le montant total hors droits des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2023 est de 133,3 millions d'euros.

##### Financements

Au cours de l'exercice, la Société a procédé au tirage d'emprunts pour 80,0 millions d'euros sur ses lignes de RCF.

##### Instruments de couverture

Au cours de l'exercice, la Société a souscrit des contrats de swap pour un montant notionnel total de 365 millions d'euros, à un taux fixe moyen de 2,647 % débutant le 31 décembre 2024 et avec une échéance au 31 décembre 2026.

##### Dépréciation des titres

Les principales variations des dépréciations des titres sont les suivantes :

Société (En milliers d'euros)	Dépréciation 31/12/2022	Dotations	Reprises	Dépréciation 31/12/2023
SAS Locafimo	10,6	23,9		34,5
SCI Comète	13,9		1,3	12,6
SCI Arman F02	20,3			20,3
SAS Paris Vaugirard	2,2			2,2
SAS Promaffine	10,7	1,8		12,5
SAS Montigny Ampère	8,5			8,5

## Distributions et opérations sur le capital

L'Assemblée Générale annuelle tenue le 25 mai 2023 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2022 un montant prélevé sur la prime d'émission de 12,4 millions d'euros formant une distribution totale de 0,75 euro par action, versée le 15 juin 2023 en numéraire.

### 4.4. Évènements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice

En date du 12 février 2024, la Société a cédé un actif de 1 882 m<sup>2</sup> à Kremlin Bicêtre.

### 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. Immobilisations

##### 4.6.1.1. 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 2023 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

##### 4.6.1.2. 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 2023, 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 desdites évaluations.

#### Impact du contexte économique sur les évaluations au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, du fait de la situation inflationniste mondiale (conduisant à une augmentation des taux d'intérêt) d'une part et des défaillances et tensions récentes dans le système bancaire d'autre part), les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport, attirent l'attention du Groupe sur la volatilité 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.

##### 4.6.1.3. 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).

##### 4.6.1.4. Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle (actif net réévalué) prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise immobilière semestrielle.

### 4.6.2. Créances et dettes

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les principaux locataires des immeubles de la Société sont des sociétés sans historique d'incidents de paiement. La multiplicité des locataires minimise le risque de crédit. Lors de la signature d'un bail, le locataire donne un dépôt de garantie ou une caution bancaire correspondant à trois mois de loyers. En cas de défaut de paiement, les cas sont analysés au niveau d'un comité *ad hoc* et des pénalités de retard de paiement sont appliquées. Sauf préconisation contraire du comité de suivi les créances présentant une antériorité supérieure à six mois 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 2023, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 7,5 millions d'euros.

#### 4.6.3. Valeurs mobilières de placement et actions propres

##### 4.6.3.1. 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.).

##### 4.6.3.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2023, la Société détient 18 854 de ses actions pour un montant brut de 0,2 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.

#### 4.6.4. 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	2 279	577	2 857	1 212
<b>TOTAL</b>	<b>2 279</b>	<b>577</b>	<b>2 857</b>	<b>1 212</b>

#### 4.6.5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 37,7 millions d'euros et des charges refacturées aux locataires pour 14,2 millions d'euros.

Les loyers et les charges refacturées aux locataires sont comptabilisés en chiffre d'affaires lors de leur quittancement. Ils sont neutralisés en produits constatés d'avance lorsqu'ils concernent une période postérieure à la date de clôture de l'exercice.

Les redevances provisionnelles 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.

#### 4.6.6. Produits des contrats de couverture

Les produits des contrats de couverture, étaient jusqu'au 31 décembre 2022 comptabilisés et présentés dans le résultat financier en produits au poste « Autres intérêts et produits assimilés ».

Afin d'obtenir une meilleure lisibilité de la charge financière de la dette bancaire nette de l'impact des contrats de couverture liés, les produits sur ces contrats de couverture sont à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023,

comptabilisés et présentés dans le résultat financier en déduction du poste de charges financières « Intérêts et charges assimilées ».

En appliquant cette nouvelle présentation à l'exercice 2022, le total des produits financiers 2022 aurait été de 49,7 millions d'euros contre 52,5 millions d'euros, et le total des charges financières de 75,8 millions d'euros contre 78,6 millions d'euros.

### 4.7. Informations complémentaires

#### 4.7.1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2023, 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 1,1 million d'euros.

#### 4.7.2. Affectation du résultat 2022

L'Assemblée Générale du 25 mai 2023 a décidé d'affecter le déficit de l'exercice 2022 en réserve indisponible pour - 35,2 millions d'euros et de procéder à la distribution d'un montant de 12,4 millions d'euros prélevé sur la prime d'émission, formant une distribution totale de 0,75 euro par action.

(En milliers d'euros)

Montants

Résultat de l'exercice 2022	(35 224)
Report à nouveau antérieur	-
Affectation à la réserve légale	-
Bénéfice distribuable de l'exercice	-
Solde prélevé sur le compte « Prime d'émission »	12 433
Distributions	12 433
Sous forme numéraire	12 433
Sous forme d'actions nouvelles	-

#### 4.7.3. Résultat financier – remontée de résultats 2023

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'arrêt des comptes le 31 décembre.

En conséquence, au 31 décembre 2023, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2023 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 31/12/2022	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2023
18 novembre 2021	2 426			(2 426)	
5 décembre 2022	32 000		(25 799)	(6 201)	
30 novembre 2023		29 000			29 000
<b>TOTAL</b>	<b>34 426</b>	<b>29 000</b>	<b>(25 799)</b>	<b>(8 627)</b>	<b>29 000</b>

#### 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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de l'exercice	(59 874)	(35 224)
Nombre d'actions ordinaires	16 611 314	16 611 314
Résultat net par action (en euros par action)	(3,60)	(2,12)

#### 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)	31/12/2023
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>	
Montant des travaux restant à engager	120 206
Promesses d'achat d'immeubles	
Autres	100
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>120 306</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>	
Lignes de crédit non utilisées	450 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>	
Promesses de ventes d'immeubles	19 800
Cautions locataires et garanties à première demande	2 615
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>472 415</b>

#### 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 2023 à 0,02 million d'euros.

#### 4.7.9. Honoraires des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2023, 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	31/12/2023	31/12/2022
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	4	3
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

#### 4.7.11. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2023 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)	LTV ICR DSCR Dette Patrimoine						LTV ICR/CFF DSCR Dette Patrimoine						Taux	Échéance	Nature du financement
	Encours	maximum	minimum	minimum	sécurisée	libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	sécurisée	libre	libre			
EURO PP 2015	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	43,3 %	7,4x	n/a	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	43,3 %	7,4x	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)	
RCF CADIF 2017	80,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	E3M + 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)	
RCF CADIF 2018	80,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)	
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	43,3 %	5,7x	n/a	0,9 %	1 620,9	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	13,5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>															<b>1 048,5</b>

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- 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 serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

## 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
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	461	33	9	485
<b>Total</b>	<b>461</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>485</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	280 616	47 706	2 759	325 563
Constructions	423 753	27 040	11 491	439 302
Installations générales, agencements et aménagements construction	73 590	5 791	1 118	78 263
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	28 700	108 579	82 498	54 782
Avances et acomptes				
<b>Total</b>	<b>807 255</b>	<b>189 117</b>	<b>97 866</b>	<b>898 505</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Autres participations	360 555	6 843	9 688	357 711
Autres titres immobilisés	1			1
Prêts et autres immobilisations financières	927		600	327
<b>Total</b>	<b>361 483</b>	<b>6 843</b>	<b>10 288</b>	<b>358 039</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 169 199</b>	<b>195 993</b>	<b>108 163</b>	<b>1 257 029</b>

## 4.8.1.2. État des amortissements

Immobilisations amortissables (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	387	54	9	432
<b>Total</b>	<b>387</b>	<b>54</b>	<b>9</b>	<b>432</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	74 808	12 598	1 921	85 484
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	43 343	5 617	425	48 534
Matériel de bureau et informatique, mobilier	217			217
Emballages récupérables et divers	19	3		23
<b>Total</b>	<b>118 386</b>	<b>18 218</b>	<b>2 347</b>	<b>134 258</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>118 773</b>	<b>18 272</b>	<b>2 356</b>	<b>134 689</b>
<b>Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices (En milliers d'euros)</b>				
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 789		577	1 212
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 789</b>		<b>577</b>	<b>1 212</b>



## ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels au 31 décembre 2023 et rapports des Commissaires aux comptes

## 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
<b>RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour :				
• Litiges	313	235	313	235
Autres provisions pour risques et charges	2 242	525	2 201	567
<b>TOTAL</b>	<b>2 555</b>	<b>760</b>	<b>2 514</b>	<b>802</b>
<b>Nature des dépréciations (En milliers d'euros)</b>				
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>				
Immobilisations :				
• Sur Immobilisations corporelles	34 616	30 684	4 986	60 314
• Sur Immobilisations titres de participations	66 096	25 666	1 269	90 493
• Sur stocks et en cours				
• Sur comptes clients	6 999	1 032	500	7 531
Autres provisions pour dépréciation	2 731	1 004	252	3 483
<b>Total</b>	<b>110 442</b>	<b>58 385</b>	<b>7 006</b>	<b>161 821</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>112 997</b>	<b>59 145</b>	<b>9 520</b>	<b>162 622</b>
Dont dotations et reprises :				
• d'exploitation		31 963	5 820	
• financières		26 670	3 170	
• exceptionnelles		513	530	

## 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
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	17 399	6 610	10 790
Prêts <sup>(1)(2)</sup>			
Autres immobilisations financières	327		327
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	7 413	7 413	
Autres créances clients	18 414	18 414	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15	15	
Taxe sur la valeur ajoutée	3 962	3 962	
Groupes et associés	590 655	590 655	
Débiteurs divers	13 393	11 399	1 993
Charges constatées d'avance	278	277	1
<b>TOTAL</b>	<b>651 858</b>	<b>638 747</b>	<b>13 111</b>

(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)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles <sup>(1)</sup>				
Autres emprunts obligataires <sup>(1)</sup>	554 895	9 895	290 000	255 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup> :				
• À 1 an max. à l'origine	8	8		
• À plus d'1 an à l'origine	493 615	83 615	410 000	
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(1)(2)</sup>	7 928		7 928	
Fournisseurs et comptes rattachés	7 191	7 191		
Personnel et comptes rattachés	322	322		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	371	371		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 950	4 950		
Autres impôts, taxes et assimilés	243	243		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 573	11 573		
Groupe et associés <sup>(2)</sup>	34 473	34 473		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	8 091	5 682	1 131	1 277
Produits constatés d'avance	11 561	11 561		
<b>TOTAL</b>	<b>1 135 221</b>	<b>169 884</b>	<b>709 059</b>	<b>256 277</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice. 80 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice.

(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	17 399	
Créances clients et comptes rattachés	748	
Autres créances	594 532	
Emprunts et dettes financières diverses	34 053	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 245	
Autres dettes	157	
Produits de participation	20 254	
Charges financières	13 006	

#### 4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer (En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres emprunts obligataires	9 895	9 466
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 615	1 696
Emprunts et dettes financières diverses	322	203
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 982	7 299
Dettes fiscales et sociales	763	827
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 564	2 564
Autres dettes	1 774	2 094
<b>TOTAL</b>	<b>31 916</b>	<b>24 148</b>

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels au 31 décembre 2023 et rapports des Commissaires aux comptes

Nature des produits à recevoir <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Créances rattachées à des participations	601	233
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 034	2 969
Autres créances	18 903	19 832
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	25	
<b>TOTAL</b>	<b>22 563</b>	<b>23 034</b>

## 4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Produits d'exploitation	11 561	11 648
<b>TOTAL</b>	<b>11 561</b>	<b>11 648</b>

Charges constatées d'avance <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Charges d'exploitation	278	236
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>236</b>

## 4.8.1.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net <i>(en milliers d'euros)</i>	Durée moyenne d'amortissement restant à courir (en années)
Frais d'émission des emprunts	1 212	2

## 4.8.1.9. Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur nominale	Montant <i>(en milliers d'euros)</i>
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 <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	614 879
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(35 224)
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>579 655</b>
Variation du capital :	
Variation du capital des primes, réserves, report à nouveau	(47 657)
Autres variations	(24 649)
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>(72 306)</b>
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>507 348</b>
<b>VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>(72 306)</b>

## 4.8.2. Notes sur le compte de résultat

### 4.8.2.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Nature du chiffre d'affaires <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant HT
Loyers et charges locatives	46 241
Refacturation contractuelle des taxes	5 459
Produits des activités annexes	144
<b>TOTAL</b>	<b>51 844</b>

### 4.8.2.2. Transferts de charges

Nature des transferts de charges <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant
Étalement indemnités travaux	135
Indemnités d'assurances	24
Actions gratuites	307
<b>TOTAL</b>	<b>497</b>

### 4.8.2.3. Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel <i>(En milliers d'euros)</i>	Charges	Produits
Immobilisations corporelles cédées	13 021	16 159
Immobilisations corporelles mises au rebut	2 157	
Frais sur cession d'immobilisations	837	837
Charges et transferts de charges sur plans d'actions gratuites	198	
Indemnités sur litiges	26	34
<b>TOTAL</b>	<b>16 239</b>	<b>17 030</b>

## 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	706	100,00 %	4 118	4 118	875		12 642	18	
SAS LOCAFIMO	3 990	(5 812)	100,00 %	190 334	158 696	88 289		18 992	415	
SCI 153 AV JEAN JAURÈS			99,00 %	5 094	5 094	7 647		634	(998)	
SCI BERGES DE L'OURCQ	1		99,00 %	1	1	8 621			2 363	2 340
SCI COMÈTE	1		99,00 %	16 375	3 722	18 659		3 433	250	248
SCI CHAMPIGNY	1		99,00 %	1	1	22 802		2 309	(4 800)	
SCI RUEIL NATIONAL	1		99,00 %	1	1	25 478		2 406	(526)	
SCI VERDUN	1		99,00 %	1	1	22 490		(6)	(1 778)	
SCI ARMAN F02	11 192	(14 484)	99,99 %	20 255		49 034		4 669	(1 224)	
SCI MONTROUGE	1		99,00 %	1	1	22 941		(7)	(1 766)	
SAS PROMAFFINE	1 675	(509)	100,00 %	12 932	483	452			(683)	
SAS PARIS VAUGIRARD	1 400	(2 948)	100,00 %	2 158		1 472		(374)	345	
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	201	54	100,00 %	210	210	450		318	180	180
SCI NEVERS COLBERT	102	57	100,00 %	155	155	3 876		(27)	(669)	
SC ATIT	4		100,00 %			1 167			(51)	
SCI BERCY PARKINGS	2		100,00 %	160	160	270		29	(69)	
SCI APM CLICHY	1		99,90 %	1 289	1 289	5 298		661	41	41
SCI APM KREMLIN 1	1		99,90 %			4 667		454	(266)	
SCI CLICHY HORIZON	1	67	99,90 %	2 330	2 330	6 880		596	7	7
SCI ISSY WEIDEN	1		99,90 %	126	126	12 162		986	98	98
SCI LILLE HORIZON	1		99,90 %			7 830		623	145	145
SCI LYON HORIZON	1		99,90 %			25 011		1 255	(666)	
SCI MEUDON HORIZON	1		99,90 %	5 972	5 972	26 827		2 191	(85)	
SCI NANTES HORIZON	1		99,90 %	1 350	1 350	8 892		1 028	14	14
SCI PARVIS LILLE	1	122	99,90 %	10 991	10 991	21 186		1 906	(341)	
SCI SÈVRE MAJOLIQUE	1		99,90 %	637	637	14 252		1 641	(15)	
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	1		99,90 %	698	698	11 448		1 511	381	381
SNC LES JARDINS DES QUAIS	30	335	99,00 %	55 092	55 092	11 506		7 202	2 162	2 140
SCI LYON DAUPHINE	1		99,90 %	1	1	13 426			(521)	
SAS MONTIGNY AMPÈRE	100	(2 304)	100,00 %	8 513		1 389			790	
SNC KB2	1		99,90 %	1	1	6 132		480	418	417
SCI DANTON	1		99,90 %	1	1	4 091			(215)	

## 6.2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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 le point exposé dans la note 4.6.6 « Produits des contrats de couverture » de l'annexe aux comptes annuels concernant le changement de présentation des produits des contrats de couverture.

#### 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

<b>Risque identifié</b>	<p>Les immobilisations corporelles représentent, au 31 décembre 2023, une valeur nette de M€ 703,9 par rapport à un total de bilan de M€ 1 643,4.</p> <p>Comme cela est indiqué dans les notes 4.6.1.1 « Terrains et constructions » et 4.6.1.2 « 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. 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 recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation.</p> <p>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.</p> <p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe qui 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>
<b>Notre réponse</b>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre Société. Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● obtenir la lettre de mission des experts immobiliers ainsi qu'à apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de votre Société ;</li> <li>● obtenir les rapports d'expertises immobilières et 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 ;</li> <li>● réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant celles utilisées par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux pour les actifs en développement ;</li> <li>● nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;</li> <li>● 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 ;</li> <li>● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.</li> </ul>

## Évaluation des titres de participation

<b>Risque identifié</b>	<p>Au 31 décembre 2023, les titres de participation figurent pour M€ 249,8 de valeur nette comptable dans le bilan de votre Société et sont constitués de participations dans des sociétés immobilières pour l'essentiel. Comme cela est indiqué dans la note 4.6.1.4 « Participations et autres titres immobilisés » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, ces titres sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires s'il y a lieu, et font l'objet, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'inventaire. Cette valeur d'inventaire est déterminée en prenant en compte la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par ces participations. La valeur des immeubles repose sur des expertises immobilières très sensibles aux hypothèses retenues. Compte tenu de cette sensibilité et du montant des titres de participation au bilan, nous avons considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.</p>
<b>Notre réponse</b>	<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"> <li>• prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;</li> <li>• vérifier qu'une dépréciation a été comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à sa valeur comptable.</li> </ul> <p>Nos travaux portant sur l'appréciation des plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de votre Société ;</li> <li>• obtenir les rapports d'expertises immobilières et examiner 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 ;</li> <li>• réaliser des tests, par sondages, sur les données utilisées, notamment en rapprochant les données retenues par les experts des budgets de travaux et des situations locatives ;</li> <li>• nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.</li> </ul>

## 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.

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration sur le 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.

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels au 31 décembre 2023 et rapports des Commissaires aux comptes

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

#### Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre Assemblée Générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 mai 2018 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2023, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la sixième 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 8 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Philippe Bertin

## 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 2023)

À l'Assemblée Générale de la Société

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, SMA Vie Btp, SMA SA, MM PUCCINI, LA MUTUELLE GÉNÉRALE, Suravenir, Messieurs Patrick Bernasconi, Jacques Chanut et Didier Ridoret.

#### Nature et objet :

Votre Société a procédé le 19 juin 2020 à l'émission de 180 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) assortis d'un coupon de 4,50 % avec une première possibilité de remboursement dans cinq ans. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 14 avril 2020 et approuvée par l'Assemblée Générale du 29 avril 2021.

Les TSDI ont été souscrits le 19 juin 2020 de la façon suivante :

- Groupe SMA : 148 M€ ;
- Malakoff Humanis : 15 M€ ;
- La Mutuelle Générale : 4 M€ ;
- Suravenir : 13 M€.

#### Modalités :

Au titre de cette convention, le total des intérêts financiers constatés s'est élevé à 8 100 000 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**Avec la société 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 et Didier Ridoret.

**Nature et objet :**

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 approuvée par l'Assemblée Générale du 29 avril 2021. La durée de cette convention est de cinq ans, le taux d'intérêt de 3 % l'an. Aucune garantie n'est requise. Votre Société bénéficie d'une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalités.

**Modalités :**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucun montant n'a été tiré ou remboursé et aucun intérêt n'a été constaté.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 8 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

ERNST & YOUNG et Autres  
Jean-Philippe Bertin







## 7

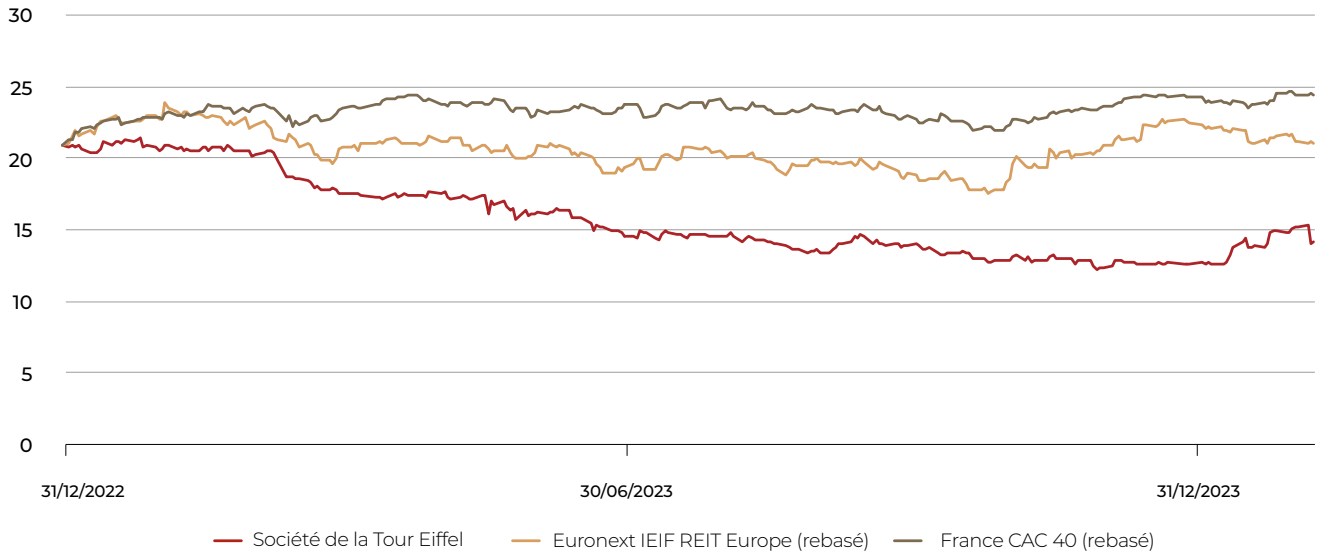
CAPITAL  
ET ACTIONNARIAT

<b>7.1. Données boursières et financières</b>	<b>282</b>	<b>7.3. Autres informations sur le capital et l'actionariat</b>	<b>288</b>
<b>7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel</b>	<b>282</b>	7.3.1. Capital social	288
7.2.1. Informations relatives au capital	282	7.3.2. Actionariat	288
7.2.2. Actionariat du Groupe	284	7.3.3. Acte d'actionnaires	288
7.2.3. Dividendes et résultats annuels	286		
7.2.4. Opérations afférentes aux titres de la Société	287		

## 7.1. DONNÉES BOURSIÈRES ET FINANCIÈRES

### Évolution du cours de Bourse sur l'année 2023

(En euros)



## 7.2. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

### 7.2.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

À la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 83 056 570 euros divisé en 16 611 314 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

#### 7.2.1.1. Augmentations de capital

Au cours de l'exercice 2023, il n'y a eu aucune augmentation de capital.

### 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				
<b>Situation au 31/12/2018</b>							
	-	-	-	<b>78 264 355 €</b>	-	<b>15 652 871</b>	<b>5 €</b>
28/06/2019	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 46 928 628,00				
28/06/2019 <sup>(2)</sup>	Augmentation de capital	4 279 390	27 268 273,08	82 543 745	855 878	16 508 749	5 €
<b>Situation au 31/12/2019</b>							
	-	-	-	<b>82 543 745</b>	-	<b>16 508 749</b>	<b>5 €</b>
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 €
<b>Situation au 31/12/2020</b>							
	-	-	-	<b>82 948 700</b>		<b>16 589 740</b>	<b>5 €</b>
15/06/2021	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 28 086 926,92				
<b>Situation au 31/12/2021</b>							
	-	-	-	<b>82 948 700</b>		<b>16 589 740</b>	<b>5 €</b>
15/06/2022	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 24 874 881,00				
23/11/2022 <sup>(3)</sup>	Augmentation de capital	107 870	- 107 870	83 056 570	21 574	16 611 314	5 €
<b>Situation au 31/12/2022</b>							
	-	-	-	<b>83 056 570</b>		<b>16 611 314</b>	<b>5 €</b>
15/06/2023	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 12 432 830,25				
<b>SITUATION AU 31/12/2023</b>							
	-	-	-	<b>83 056 570</b>		<b>16 611 314</b>	<b>5 €</b>

(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 25 mai 2023 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 25 mai 2023 ;
- 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<sup>er</sup> 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 2023

Au cours de l'exercice 2023, l'autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022 a été utilisée comme suit :

- la Société a racheté 12 000 actions Société de la Tour Eiffel, représentant 0,07 % du capital, au cours moyen de 14,57 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 43 246 actions pour un montant global de 668 846 euros et un cours moyen de 15,47 euros ;
- vente de 39 821 actions pour un montant global de 622 237 euros et un cours moyen de 15,63 euros.

Au 31 décembre 2023, la Société de la Tour Eiffel détenait directement 18 854 de ses propres actions, soit 0,11 % du capital, la valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat est de 237 560 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 2023 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 : 55 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 2023

Au cours de l'exercice 2023, il n'y a eu aucune déclaration de franchissement de seuil.

### 7.2.2.3. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2023

- Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société.
- MM PUCCINI, SURAVENIR, AG FINANCE et MUTUELLE GÉNÉRALE détiennent chacun plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

### 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 31/12/2023			Situation au 31/12/2022			Situation au 31/12/2021		
	Nombre d'actions et de droits de vote <sup>(1)</sup>	% du capital	% des droits de vote théoriques <sup>(2)</sup>	Nombre d'actions et de droits de vote <sup>(1)</sup>	% du capital	% des droits de vote théoriques <sup>(2)</sup>	Nombre d'actions et de droits de vote <sup>(1)</sup>	% du capital	% des droits de vote théoriques <sup>(2)</sup>
<b>ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL</b>									
Groupe SMA <sup>(5)</sup> résident	8 693 401	52,33	52,39	8 693 401	52,33	52,43	8 679 401	52,32	52,37
MM Puccini résident	1 837 157	11,06	11,07	1 837 157	11,06	11,08	1 555 995	9,38	9,39
SURAVENIR résident	1 145 089	6,89	6,90	1 145 089	6,89	6,91	1 145 089	6,90	6,91
LA MUTUELLE GÉNÉRALE résident	939 924	5,66	5,66	939 924	5,66	5,67	939 924	5,67	5,67
AG FINANCE non-résident	890 957	5,36	5,37	890 957	5,36	5,37	890 957	5,37	5,38
<b>DIRIGEANTS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES PAR DES DIRIGEANTS / ADMINISTRATEURS</b>									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs <sup>(4)</sup>	4 813	0,03	0,03	15 703	0,09	0,09	11 587	0,07	0,07
<b>AUTO-DÉTENTION</b>									
Actions autodétenues	18 854	0,11	0,00	29 228	0,18	0,00	16 351	0,10	0,00
<b>FLOTTANT</b>									
Actionnariat flottant	3 081 119	18,55	18,57	3 059 855	18,42	18,45	3 350 436	20,20	20,22
<b>TOTAL</b>	<b>16 611 314</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>16 611 314</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>16 589 740</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(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) Sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

(5) Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie BTP, SMA SA et IMPERIO.

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.



## 7.2.3. DIVIDENDES ET RÉSULTATS ANNUELS

### 7.2.3.1. Résultat annuel de la Société de la Tour Eiffel

(En millions d'euros)	2023	2022
Produits d'exploitation	57,9	51,5
Charges d'exploitation	(80,6)	(63,2)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(11,7)</b>
Résultat financier	(37,9)	(26,1)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(60,7)</b>	<b>(37,8)</b>
Résultat net exceptionnel	0,8	2,6
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>(59,9)</b>	<b>(35,2)</b>

Le résultat net de la Société est de -59,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre -35,2 millions d'euros au 31 décembre 2022. Cette diminution est principalement la conséquence de l'effet conjugué de la baisse pour 25,3M€ des produits de participation nets des dotations et reprises pour dépréciation des titres et des actifs, compensé par les impacts des cessions pour 0,9M€, et par la diminution des charges financières nettes pour 1,0 M€.

#### 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 versé

L'Assemblée Générale annuelle tenue le 25 mai 2023 a décidé, sur proposition du Conseil d'Administration, de distribuer, à titre de dividende de l'exercice 2022, un montant de 0,75 euro par action prélevé en totalité sur la prime d'émission, payé le 15 juin 2023 en numéraire.

### 7.2.3.3. Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende par action	Nombre d'actions ayant eu droit au paiement du dividende	Nominal
2018	3 € <sup>(1)</sup>	15 642 876	5 €
2019	2 € <sup>(2)</sup>	16 508 749	5 €
2020	2 € <sup>(3)</sup>	16 584 797	5 €
2021	1,5 € <sup>(4)</sup>	16 583 254	5 €
2022	0,75 € <sup>(5)</sup>	16 611 314	5 €

(1) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (2<sup>e</sup> résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019).

(2) Dont 1,11276 euro provenant du bénéfice distribuable 2019 et 0,8724 euro prélevé sur la prime d'émission (3<sup>e</sup> résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020).

(3) Dont 0,30646 euro provenant du bénéfice distribuable 2020 et 1,69353 euro prélevé sur la prime d'émission (3<sup>e</sup> résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2021).

(4) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (3<sup>e</sup> résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022).

(5) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (3<sup>e</sup> résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 25 mai 2023).

### 7.2.3.4. Politique de dividende

La Société de la Tour Eiffel définit une politique de distribution de dividende en liaison avec son cash-flow d'exploitation par action. L'objectif à long terme est bien entendu de faire croître régulièrement le dividende tout en respectant la stratégie de la Société et en tenant compte de l'environnement économique.

La Société a opté pour le régime SIIC le 15 avril 2004, en conséquence, la politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC :

- 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- et 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales

soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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 7.2.1.3 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 2023 sont décrits au paragraphe 4.4.2.6 du présent document.

#### Plan du 5 décembre 2022

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 29 avril 2021 a autorisé dans sa 31<sup>e</sup> 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 5 décembre 2022, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, 32 000 actions gratuites :

- 4 000 actions à Madame Christel Zordan, Directrice Générale, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance ;
- 3 000 actions à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, 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, et Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, sont tenus de conserver au nominatif la moitié au moins des actions gratuites qu'ils auront reçues jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

#### Plan du 30 novembre 2023

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 25 mai 2023 a autorisé dans sa 27<sup>e</sup> 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 2023, 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 2023, et le nombre de droit de vote exerçables à 16 592 460.

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 25 mai 2023 a adopté plusieurs résolutions visant à doter le Conseil d'Administration des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la Société, en l'autorisant à recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, aux moments et aux conditions que le Conseil d'Administration jugera opportuns.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure au paragraphe 4.6 du présent document.

#### 7.3.1.3. Information sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option

Néant.

#### 7.3.1.4. Nantissements sur les titres au nominatif de la Société

À la connaissance de la Société, il n'a pas été constitué de nantissement sur les actions au nominatif de la Société.

### 7.3.2. ACTIONNARIAT

#### 7.3.2.1. Identification des actionnaires

La Société peut, en vue de l'identification des propriétaires des titres au porteur, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, demander, à tout moment, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires (article 8 des statuts).

#### 7.3.2.2. Évolution de l'actionariat depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

La Société n'a pas reçu de notification de franchissement de seuil de la part d'un actionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### 7.3.3. ACTE 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.

1

2

3

4

5

6

7

8

9





# 8

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**8.1. Rapport du Conseil  
d'Administration  
et texte des résolutions** 292

**8.2. Tableau des résultats  
des cinq derniers exercices** 308

**8.3. Délais de paiement** 309



## 8.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET TEXTE DES RÉOLUTIONS

La présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 est décrite ci-après.

### ► APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

#### (Première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023, se soldant par une perte de 59 873 657 euros et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldant par une perte de 47,072 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 2023, **approuve** tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 59 873 657 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 2023.

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 2023, **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 47,072 millions d'euros.

### ► AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE – DISTRIBUTION DE DIVIDENDE – MODALITÉS DE PAIEMENT DU DIVIDENDE

#### (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 2023 se solde par une perte de 59 873 657 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	(59 873 657)
Affectation à la Réserve indisponible qui passera de 155 777 257 euros à	95 903 600
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	2020	2021	2022
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	16 589 740	16 589 740	16 611 314
Distribution par action	2 €	1,5 €	0,75 €
Distribution totale payée	33 179 480 €	24 884 610 €	12 458 485,5 €

(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'Épargne 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 2023.

#### 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 2023.

### ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE PATRICK BERNASCONI (Cinquième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick Bernasconi, né le 16 juillet 1955 à Domjean (50), 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 Patrick Bernasconi, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration considère que Monsieur Patrick Bernasconi ne peut pas être qualifié d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middlenext, 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 Monsieur Patrick Bernasconi 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 Patrick Bernasconi vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée Générale, **décide** de renouveler le mandat de Patrick Bernasconi, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Patrick Bernasconi 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.

## ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE JACQUES CHANUT

### (Sixième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Chanut, né le 21 novembre 1964 à Jallieu (38), 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 Jacques Chanut, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration considère que Monsieur Jacques Chanut ne peut pas être qualifié 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 l'expertise et l'expérience de Monsieur Jacques Chanut 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 Jacques Chanut vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée Générale, **décide** de renouveler le mandat de Jacques Chanut, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Jacques Chanut 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.

## ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR D'AG REAL ESTATE

### (Septième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur d'AG Real Estate, dont le siège social est situé Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles (Belgique), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.231.968, 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 AG Real Estate, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère qu'AG Real Estate 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 AG Real Estate 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'administrateur de AG Real Estate vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler AG Real Estate, dont le siège social est situé Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles (Belgique), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.231.968, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

AG Real Estate 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.

## ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MH PUCCINI

### (Huitième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de MH Puccini, dont le siège social est situé 91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 801 567 876 RCS Paris, 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 MH Puccini, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que MH Puccini 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 MH Puccini 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 MH Puccini vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler MH Puccini, dont le siège social est situé 91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 801 567 876 RCS Paris, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

MH Puccini 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.

### ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE SMAVIE BTP (Neuvième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de SMAvie BTP, dont le siège social est situé 8 rue Louis Armand, 75015 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 775 684 772 RCS Paris, 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 SMAvie BTP, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que SMAvie BTP ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

#### Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant SMAvie BTP 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 d'administrateur de SMAvie BTP vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler SMAvie BTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 775 684 772 RCS Paris, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

SMAvie BTP 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.

### ► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE SURAVENIR (Dixième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de Suravenir, dont le siège social est situé 232, rue du Général Paulet, 29200 Brest, ayant pour numéro unique d'identification 330 03 127 RCS Brest, 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 Suravenir, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

#### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Suravenir peut être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

#### Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant Suravenir sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

### 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 du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administrateur de Suravenir vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Suravenir, dont le siège social est situé 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest, ayant pour numéro unique d'identification 330 03 127 RCS Brest, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Suravenir 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.

### ► NOMINATION DE BRUNO CAVAGNÉ EN QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR (Onzième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de Monsieur Didier Ridoret, né le 18 septembre 1951 à La Rochelle (17) de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale. Monsieur Didier Ridoret ayant atteint l'âge de 72 ans son mandat ne peut être renouvelé conformément à l'article 12 des statuts de la Société.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir nommer Bruno Cavagné, 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Bruno Cavagné ne peut pas être qualifié d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middledenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

### Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant Bruno Cavagné sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

### Texte de la onzième résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer Bruno Cavagné en qualité de nouvel Administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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 Didier Ridoret vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée Générale, **décide** de nommer Bruno Cavagné, en qualité de nouvel 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Bruno Cavagné a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait cette nomination en qualité d'administrateur et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

### ► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

*(Douzième et treizième résolutions)*

### ► APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES ADMINISTRATEURS

*(Douzième résolution)*

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et des administrateurs pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2023 aux paragraphes 4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.2.4.

### Texte de la douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'Administration pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 telle que présentée dans le rapport précité (document d'enregistrement universel 2023 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

*(Treizième résolution)*

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2023 aux paragraphes 4.4.1.1 et 4.4.1.3.

### 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. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 telle que présentée dans le rapport précité (document d'enregistrement universel 2023 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

*(Quatorzième 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 2023 au paragraphe 4.4.2.

### Texte de la quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, 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 2023 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

*(Quinzième à dix-septième 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, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.4.2.1 (quinzième résolution) ;



- Madame Christel Zordan, Directrice Générale, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.4.2.2 (seizième résolution) ;
- Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 25 juillet 2023, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.4.2.3 (dix-septième résolution).

### 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 Monsieur Patrick Bernasconi, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.4.2.1).

### 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 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 2023 au paragraphe 4.4.2.2).

### 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 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 Meyer, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 25 juillet 2023, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.4.2.3).

### ► NOMINATION DE DELOITTE EN QUALITÉ DE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE (Dix-huitième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de PricewaterhouseCoopers Audit, dont le siège social est situé 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, ayant pour numéro unique d'identification 672 006 483 RCS Nanterre, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 821-45 du Code de commerce et à l'article 21 des statuts de la Société, le mandat de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, qui était dans la vingtième année de sa mission sans interruption depuis sa nomination par l'Assemblée Générale du 29 avril 2003, ne peut être renouvelé.

Sur décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons donc de bien vouloir nommer Deloitte & Associés, dont le siège social est situé, 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris-la-Défense Cedex, Puteaux, ayant pour numéro unique d'identification 572 028 041 RCS Nanterre, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, en remplacement de PricewaterhouseCoopers Audit.

### Texte de la dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de PricewaterhouseCoopers Audit vient à expiration ce jour, **décide** de nomme Deloitte & Associés, dont le siège social est situé, 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris-la-Défense Cedex, Puteaux, ayant pour numéro unique d'identification 572 028 041 RCS Nanterre, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### ► RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE ERNST & YOUNG ET AUTRES EN QUALITÉ DE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE (Dix-neuvième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de Ernst & Young et Autres, dont le siège social est situé 1-2, place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, ayant pour numéro unique d'identification 438 476 913 RCS Nanterre, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Ernst & Young et Autres, dont le siège social est situé 1-2, place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, ayant pour numéro unique d'identification 438 476 913 RCS Nanterre, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Texte de la dix-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 Commissaire aux comptes titulaire de Ernst & Young et Autres vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Ernst & Young et Autres, dont le siège social est situé 1-2, place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, ayant pour numéro unique d'identification 438 476 913 RCS Nanterre, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.



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

### (Vingtième 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 25 mai 2023 dans sa dix-huitième 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 55 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 91 362 205 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 vingtième 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 25 mai 2023 dans sa dix-huitième 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 services 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 55 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 91 362 205 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 (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 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 50 000 000 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 350 000 000 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 vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant 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 50 000 000 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 350 000 000 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 (Vingt-deuxième 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 30 000 000 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 vingt-et-unième 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 350 000 000 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 vingt-et-unième résolution.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment de l'utilisation de la délégation (soit à titre indicatif, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 10 %) après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières 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 minimum visé à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

### Texte de la vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions 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 30 000 000 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 vingt-et-unième 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 350 000 000 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 vingt-et-unième 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) prend acte du fait que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 10 %) après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et

- le prix d'émission des valeurs mobilières 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 minimum visé à l'alinéa précédent ;

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

### (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, 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<sup>o</sup> 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 20 % 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 vingtième 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 vingt-et-unième 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 350 000 000 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 vingtième 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 vingt-et-unième résolution.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment de l'utilisation de cette délégation (soit à titre indicatif, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 10 %) après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières 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 minimum visé à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

### Texte de la vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment 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<sup>o</sup> 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 20 % 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 vingtième 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 vingt-et-unième 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 350 000 000 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 vingtième 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 vingt-et-unième 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) prend acte du fait que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente assemblée, un prix au moins

égal à la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 10 %) après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et

- le prix d'émission des valeurs mobilières 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 minimum visé à l'alinéa précédent ;
- 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-quatrième 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 vingt-et-unième à vingt-troisième 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-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 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 vingt-et-unième à vingt-troisième 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.

### ► AUTORISATION À L'EFFET DE FIXER DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL, LE PRIX D'ÉMISSION DANS LES CONDITIONS FIXÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN CAS D'ÉMISSION AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES DANS LES CONDITIONS DES VINGT-DEUXIÈME ET VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTIONS

#### *(Vingt-cinquième résolution)*

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour fixer le prix unitaire d'émission à un montant qui ne pourra être inférieur à la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de Bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 20 % dans le cas où le prix résultant de cette formule serait inférieur à celui prévu aux termes de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce, dans la limite (i) de 10 % du capital social par an et (ii) du plafond mentionné dans la résolution en vertu de laquelle l'émission est réalisée.

#### 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, des articles L. 225-136 et 22-10-52 :

- 1) autorise le Conseil d'Administration, pour les émissions décidées en application des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions et dans la limite (i) de 10 % du capital social par an et (ii) du plafond mentionné dans la résolution en vertu de laquelle l'émission est réalisée, à fixer le prix unitaire d'émission à un montant qui ne pourra être inférieur à la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de Bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 20 % dans le cas où le prix résultant de cette formule serait inférieur à celui prévu aux termes de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce ;
- 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 autorisation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.



## ► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES ET/OU PRIMES

### (Vingt-sixième 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-sixième 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, 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 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

### (Vingt-septième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder, à l'émission 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 10 % 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 vingt-troisième résolution, de la vingt-deuxième 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 vingt-et-unième résolution.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

### Texte de la vingt-septième 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 10 % 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 vingt-troisième résolution, de la vingt-deuxième 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 vingt-et-unième 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-huitième 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-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport 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, bénéfiques ou primes nécessaires à la libération desdites actions ; et

- 7) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

### ► AUTORISATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS ORDINAIRES DE LA SOCIÉTÉ AU PROFIT DES SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX, DANS LA LIMITE D'UN (1) % DU CAPITAL (Vingt-neuvième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de trente-huit (38) mois, l'autorisation de procéder, en une ou plusieurs fois, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre.

En cas d'attribution d'actions à émettre, cette autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions.

Le Conseil d'Administration procédera aux attributions, déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et fixera les conditions et modalités de ces attributions.

Les attributions d'actions effectuées en vertu de cette autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration étant précisé qu'en tout état de cause, le nombre total d'actions ordinaires attribuées gratuitement en vertu de cette présente résolution ou de toute autre autorisation antérieure, ne pourra pas représenter plus de 10 % du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.

La durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation est fixée à la durée minimale légale.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

### Texte de la vingt-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 des articles L 225-197-1, L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce :

- 1) autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre.

En cas d'attribution d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions ;

- 2) fixe à trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation ;
- 3) décide que le Conseil d'Administration procédera aux attributions, déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et fixera les conditions et modalités de ces attributions ;
- 4) décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de la présente autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration, sous réserve des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, étant précisé qu'en tout état de cause, le nombre total d'actions ordinaires attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution de la présente assemblée générale ou de toute autre autorisation antérieure, ne pourra pas représenter plus de 10 % du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- 5) décide que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation est fixée à la durée minimale légale ;
- 6) décide, par exception à ce qui précède, en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ou au sens de la loi applicable au bénéficiaire ou toute disposition équivalente en droit étranger, et en cas de décès, l'attribution des actions ordinaires pourra intervenir avant le terme du délai de la période d'acquisition, à la demande du bénéficiaire, et les actions ordinaires seront librement cessibles ;
- 7) prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution ;
- 8) délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur et notamment, fixer, le cas échéant, les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et la date de jouissance des actions nouvelles, constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- 9) prend acte que cette autorisation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet ; et
- 10) prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informerai chaque année l'Assemblée Générale ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L. 225-197-4 dudit Code.

## ► AUTORISATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTODÉTENUES

### (Trentième 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 trentième 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.

## ► MODIFICATION DES STATUTS (SIMPLIFICATION)

### (Trente-et-unième résolution)

Nous vous demandons de modifier les statuts de la Société afin de supprimer l'obligation d'être actionnaire pour être nommé administrateur de la Société et l'obligation d'être propriétaire d'au moins 10 actions de la Société pour les administrateurs.

### Texte de la trente-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration,

- **décide**, conformément à la proposition du Conseil d'Administration, de modifier les statuts de la Société afin de supprimer l'obligation d'être actionnaire pour être nommé administrateur de la Société et l'obligation d'être propriétaire d'au moins 10 actions de la Société pour les administrateurs.
- **décide** de modifier en conséquence et comme suit l'article 11 des statuts :

« La Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, pris parmi les associés et nommés et révoqués par l'Assemblée Générale des actionnaires.

Chaque Administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

## ► POUVOIRS

### (Trente-deuxième 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 trente-deuxième 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)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	83 056 567	83 056 567	82 948 700	82 948 700	82 543 745
Nombre :					
• d'actions émises	16 611 314	16 611 314	16 589 740	16 589 740	16 508 749
• d'obligations convertibles en actions					
Chiffres d'affaires (H.T.)	51 844 364	49 290 870	48 957 618	50 505 986	53 023 208
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	8 660 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755	15 114 287
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	8 600 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755	15 114 287
• dotations aux amortissements et provisions	(59 873 660)	(35 224 344)	(8 481 939)	5 350 176	19 595 273
Résultat distribué				5 082 667	18 615 509
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	1	1	2	2	1
• dotations aux amortissements et provisions	(4)	(2)	(1)	0	1
Dividende attribué					1
Nombre de salariés	5	6	5	5	5
Montant de la masse salariale	2 188 636	1 512 280	1 834 340	1 353 332	1 372 725
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	764 533	751 670	871 029	692 305	680 915









## 9

AUTRES INFORMATIONS  
À CARACTÈRE GÉNÉRAL

<b>9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes</b>	<b>312</b>	<b>9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir</b>	<b>317</b>
9.1.1. Déclaration des responsables du document	312	9.4.1. Événements récents intervenus depuis l'arrêté du rapport de gestion de l'exercice 2023	317
9.1.2. Responsables du contrôle des comptes	312	9.4.2. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	317
<b>9.2. Autres informations à caractère juridique</b>	<b>313</b>	9.4.3. Perspectives d'avenir	317
9.2.1. Renseignements de caractère général concernant la Société de la Tour Eiffel	313	<b>9.5. Documents accessibles au public</b>	<b>318</b>
<b>9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe</b>	<b>313</b>	9.5.1. Responsable de l'information	318
9.3.1. Engagements hors bilan	313	9.5.2. Calendrier financier	318
9.3.2. Informations concernant les experts	313	9.5.3. Documents accessibles au public	318
9.3.3. Rapport condensé des experts	315	9.5.4. Lieux où peuvent être consultés les documents juridiques	318
9.3.4. Tableau de passage relatif aux écarts de valorisation	317	9.5.5. Documents incorporés par référence	318
9.3.5. Dépendance à l'égard de brevets ou licences	317	<b>9.6. Tables de concordance</b>	<b>319</b>
		9.6.1. Table de concordance du document d'enregistrement universel	319
		9.6.2. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	329
		<b>9.7. Glossaire</b>	<b>330</b>

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Responsables du document et du contrôle des comptes

# 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 que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat 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 des affaires, 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 2024

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 <sup>er</sup> mandat	Dates de renouvellement	Échéance
<b>PricewaterhouseCoopers Audit</b> <sup>(1)</sup> membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles Représenté par Monsieur Yves Nicolas jusqu'au 30 juin 2015, par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver jusqu'au 30 juin 2021 et par Monsieur Fabrice Bricker depuis le 30 juin 2021	63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	AGO du 29 avril 2003	AGO du 17 mai 2006 AGO du 24 mai 2012 AGO du 24 mai 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Ernst &amp; Young et Autres</b> membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles Représenté par Monsieur Jean-Philippe Bertin	1-2, place des Saisons Paris La Défense 1 92400 Courbevoie	AGO du 24 mai 2018		AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

(1) Devenu titulaire à la suite de la fusion-absorption du précédent titulaire Coopers & Lybrand audit nommé par l'AGO du 4 juin 1997 et renouvelé par l'AGO du 22 mai 2000.

### 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<sup>er</sup> mars 1988, prorogée jusqu'au 1<sup>er</sup> 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 969500LIJD00W1446X30.

#### 9.2.1.6. Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> 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 2023 du présent document, sont exhaustifs sous réserve des modifications intervenues depuis cette date et indiquées ci-après.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les engagements donnés ou reçus par la Société et ses filiales, listés au paragraphe 6.1.1 (5.8.7), n'affectent pas les engagements hors bilan indiqués au paragraphe 6.1.1 (5.8.3) de l'Annexe aux comptes consolidés.

### 9.3.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS

L'ensemble du patrimoine immobilier de Société de la Tour Eiffel fait l'objet chaque année d'une évaluation au 30 juin et au 31 décembre.

Le patrimoine immobilier de la société est composé principalement de bureaux. Pour l'établissement de certains de ses agrégats financiers, la société valorise ses immeubles à leur juste valeur.

Le Groupe a procédé ainsi à fin décembre 2023, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des experts indépendants pour 96 % 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'ICC (indice du coût de la construction) et l'ILC

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité du Groupe

(indice des loyers commerciaux) dans respectivement 91 %, 2 % et 6 % 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 vénales 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 :

<b>31 décembre 2023</b> <i>(En millions d'euros)</i>	<b>Valeur vénale Hors droits</b>	<b>Valeur vénale Droits inclus</b>	<b>Rendement NIY EPRA</b>	<b>Rendement Topped-up EPRA</b>	<b>Taux d'occupation Financier</b>
Bureaux	1 357	1 443	3,9 %	4,5 %	78,0 %
Activité / Logistique	176	188	5,9 %	6,3 %	89,0 %
Mixte	156	164	4,0 %	4,1 %	64,6 %
Résidentiel	12	12	5,8 %	5,8 %	99,3 %
Commerce	3	3	5,0 %	5,0 %	54,4 %
Terrain	14	14	n.a.	n.a.	n.a.
<b>PATRIMOINE</b>	<b>1 717</b>	<b>1 825</b>	<b>4,1 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>78,0 %</b>

### 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 2023 (En milliers d'euros)	Typologie	Nombre de bâtiments	Valeur vénale		Montant du CA de l'expert	
			Hors droits	Droits inclus	2023	2022
BNPP Real Estate	Bureaux	22	602 750	644 462		
Valuation France	Activité/logistique	22	165 510	177 211		
	Mixte	4	68 000	70 607		
	Résidentiel	1	10 350	10 536		
	Commerce	4	3 080	3 293		
	Terrain	0	3 560	3 624	116	138
CBRE Valuation	Bureaux	84	692 540	732 030		
	Activité/logistique	1	10 500	10 700		
	Mixte	5	87 500	93 500		
	Résidentiel	1	1 240	1 330		
	Terrain	0	10 444	10 686	85	61
Actifs non expertisés (promesses)	Bureaux	7	61 750	66 307		
	Résidentiel		225	242		
<b>PATRIMOINE</b>		<b>151</b>	<b>1 717 449</b>	<b>1 824 529</b>	<b>200</b>	<b>199</b>

#### Rapport des experts

« Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2023.

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 quittancement ;
- 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

La combinaison d'une situation inflationniste mondiale (conduisant à une augmentation des taux d'intérêt) d'une part et des défaillances et tensions récentes dans le système bancaire d'autre part ont accru les risques liés au marché du crédit, à la baisse des valeurs vénales et à une plus forte volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement devraient refléter ce niveau accru de volatilité et la détérioration des conditions du marché.

Aussi, il convient de noter que les conclusions énoncées dans les rapports ne sont valables qu'à la date d'évaluation.

Nous recommandons que les évaluations puissent être revues périodiquement afin de tenir compte des évolutions de marché dues aux événements en cours.

## Paramètre de valorisation additionnel – IFRS 13

Le Groupe applique à compter du 1<sup>er</sup> 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 retraitements à la hausse ou à la baisse afin d'ajuster cette valeur à la date du 31 décembre 2023 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 2023 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 2023

Il n'y a pas eu d'événements intervenus depuis la publication des résultats annuels le 7 mars 2024.

### 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 7 mars 2024, 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 7 mars 2024 et dans la présentation aux analystes en date du 8 mars 2024. Le communiqué de presse et la présentation

aux analystes précités sont disponibles sur le site de la Société : [www.societetou Eiffel.com](http://www.societetou Eiffel.com).

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Documents accessibles au public

### 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 2024 seront publiés le 23 juillet 2024 après Bourse.

Ils seront présentés aux analystes le 24 juillet 2024.

#### 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 2021, 2022 et 2023, peuvent être consultées sur le site Internet de la Société : [www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com).

#### 9.5.4. LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS JURIDIQUES

Site Internet de la Société : [www.societetoureiffel.com](http://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 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 18 avril 2023 sous le n° D.23-0294 (<https://societetoureiffel.com/investisseurs/information-financiere/>) ;

- les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2021 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 169 à 196, 203 à 218, 197 à 200 et 219 à 224 du document d'enregistrement universel 2021 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2022 sous le n° D.22-0144 (<https://societetoureiffel.com/investisseurs/information-financiere/>).

## 9.6. TABLES DE CONCORDANCE

### 9.6.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du règlement délégué (UE)2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>		
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.	64-84 ; 312 ; 318	4.1.5 ; 9.1 ; 9.5.1
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.	312	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.	315-316	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.		NA
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 <sup>ère</sup> page
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
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).	312	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.	312	9.1

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Tables de concordance

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
<b>3</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>		
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.	45-57	3
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	313	9.2
4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	313	9.2
4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	313	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.	313 ; 318	9.2 ; 9.5
<b>5</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
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.	18-29 ; 262	2.1 ; 2.2 ; 2.3 ; 2.4 ; 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.	27-29 ; 43 ; 235 ; 262-263 ; 317	2.4 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3) ; 9.4
5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	14-15 ; 21-24	1.3.2 ; 2.2.2
5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	18 ; 43 ; 235 ; 262-263 ; 317	2.1 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3) ; 9.4
5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	3-15 ; 43 ; 111-227	1 ; 2.8 ; 5
5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	317	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.	10-13 ; 24-29 ; 235 ; 262-263	1.3.1 ; 2.3 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3)
5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	14-15 ; 27-29 ; 235 ; 240-241 ; 252	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)

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
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.	12-13 ; 237-238 ; 269 ; 272	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.	111-227	5
<b>6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>		
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.	12-13	1.3.1.2
6.2 Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	237-238 ; 272	6.1.1 (5.3.2) ; 6.2.1 (4.8.2.4)
<b>7 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
<b>7.1 Situation financière</b>		
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.	8-9 ; 17-43 ; 230-253 ; 258-272	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.	4-7 ; 43	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.7 ; 2.8
<b>7.2 Résultats d'exploitation</b>		
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.	8-9 ; 17-43 ; 235 ; 262-263	1.2 ; 2 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3)
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.	8-9 ; 17-43	1.2 ; 2
<b>8 TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
8.1 Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	30-42 ; 230-231 ; 234 ; 245 ; 270	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.	24-26 ; 233 ; 250	2.3 ; 6.1.1 (3) ; 6.1.1 (5.7.19)
8.3 Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	24-32 ; 242 ; 246 ; 251	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.	30-32 ; 251	2.5 ; 6.1.1 (5.8.1)



## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Tables de concordance

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	30-32 ; 50 ; 252 ; 265 ; 278-279 ; 292-307	2.5 ; 3.2.2 ; 6.1.1 (5.8.3) ; 6.2.1 (4.7.7) ; 6.2.3 ; 8.1
<b>9</b>	<b>ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>		
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.	53-54 ; 124-131 ; 313	3.2.4 ; 5 (1.2.c) ; 9.2
<b>10</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>		
10.1	Fournir une description : a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	4-7 ; 18 ; 43 ; 317	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 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.	4-7 ; 18 ; 43 ; 317	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 2.8 ; 9.4
<b>11</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.		NA
11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants : a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence ; b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision ; c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.		NA
11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base : a) comparable aux informations financières historiques ; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.		NA

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
<b>12</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
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. 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. S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.</p>	60-89 ; 108-109	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>	63 ; 85 ; 103-104 ; 108	4.1.4 ; 4.1.6.4 ; 4.5 ; 4.9.1.5
<b>13</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
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>	90-102 ; 253 ; 264	4.4 ; 6.1.1 (5.8.5.1) ; 6.2.1 (4.7.1)

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Tables de concordance

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	90-104 ; 108 ; 246	4.4 ; 4.5 ; 4.9.1.4 ; 6.1.1 (5.7.7)
<b>14</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
	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.	60-88	4.1
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.	89-102	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.	86-88 ; 111-227 ; 254-257 ; 273-277	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.	60-62 ; 103-104	4.1.1 ; 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).	292-307	8.1
<b>15</b>	<b>SALARIÉS</b>		
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.	193-194	5.(V.B)
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.	92-102 ; 245 ; 287	4.4.2 ; 6.1.1 (5.7.5.2) ; 7.2.4.3
15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	105-106	4.6
<b>16</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
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.	285	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.	284	7.2.2.1
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.	285	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.	288	7.3.3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
<b>17 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>		
<p><b>17.1</b> 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 :</p> <p>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 ;</p> <p>b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.</p>	109 ; 253 ; 278-279	4.9.2 ; 6.1.1 (5.8.5) ; 6.2.3
<b>18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
<b>18.1</b> Informations financières historiques		
<p><b>18.1.1</b> 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.</p>	229-279 ; 318	6 ; 9.5.5
<p><b>18.1.2</b> Changement de date de référence comptable</p> <p>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.</p>		NA
<p><b>18.1.3</b> Normes comptables</p> <p>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.</p> <p>Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec :</p> <p>a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE ;</p> <p>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.</p>	229-279	6
<p><b>18.1.4</b> Changement de référentiel comptable</p> <p>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.</p> <p>Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers audité 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.</p>		NA

## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Tables de concordance

	<b>Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019</b>	<b>Page(s)</b>	<b>Rubrique(s)</b>
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.	229-279	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.	230-253	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.	229-279 ; 318	6 ; 9.5.5
<b>18.2</b>	<b>Informations financières intermédiaires et autres</b>		
18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielle comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.		NA
<b>18.3</b>	<b>Audit des informations financières annuelles historiques</b>		
18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente ; b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.	254-257 ; 273-279	6.1.2 ; 6.2.2 ; 6.2.3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
18.3.2 Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	253	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
<b>18.4</b> Informations financières pro forma		
18.4.1 En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.		NA
<b>18.5</b> 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.	235 ; 286-287 ; 292-307	6.1.1 (5.1.2) ; 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.	8-9 ; 286-287	1.2 ; 7.2.3
<b>18.6</b> 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.	53-54 ; 246 ; 248 ; 317	3.2.4 ; 6.1.1 (5.7.7) ; 6.1.1 (5.7.12) ; 9.4.1
<b>18.7</b> 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.	317	9.4



## AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Tables de concordance

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
<b>19</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b>		
<b>19.1</b>	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.	230-231 ; 234 ; 245 ; 249-250 ; 259 ; 270 ; 282-285 ; 288 ; 308	6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.1.1 (5.7.18) ; 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.	240 ; 283-285	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.	287	7.2.4
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.	283	7.2.1.2
<b>19.2</b>	<b>Acte constitutif et statuts</b>		
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.	313	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.	288	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.	53-54 ; 107	3.2.4 ; 4.7
<b>20</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>		
<b>20.1</b>	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.	15 ; 30-32 ; 230-253 ; 278-279	1.3.2.2 ; 2.5 ; 6.1.1 ; 6.2.3
<b>21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>		
<b>21.1</b>	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.	318	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
<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>312</b>	<b>9.1.1</b>
<b>Rapport de gestion</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	17-57 ; 105-106 ; 308-309	2 ; 3 ; 4.6 ; 8.2 ; 8.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	107	4.7
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations relatives aux rachats et ventes d'actions (art. L. 225-211, al 2, du Code de commerce)</li> </ul>	283-284	7.2.1.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	111-227	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations sur les activités dangereuses art. L. 225-102-2 du Code de commerce</li> </ul>	111-227	5
<b>États financiers</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comptes annuels</li> </ul>	258-272	6.2.1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</li> </ul>	273-277	6.2.2
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comptes consolidés</li> </ul>	230-253	6.1.1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</li> </ul>	254-257	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*) : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- 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>

En octobre 2019, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

### EPRA NAV / ANR EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA en octobre 2019, trois nouveaux ANR EPRA ont été créés :

- *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, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

### 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 bénéficiaire 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.

### Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêt.

## Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

## Opération engagée

Opération en cours pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

## Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

## Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

## Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

## PF

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

## Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

## Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retire 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.

## 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 plus



SOCIETE  
DE LA  
TOUR EIFFEL

### LE SITE

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

LA DÉCLARATION  
DE PERFORMANCE  
EXTRA-FINANCIÈRE

LE RAPPORT  
INTÉGRÉ

LE DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT  
UNIVERSEL



SUIVEZ-NOUS  
SUR LINKEDIN



LA FONDATION

[www.fondationsocietetoureiffel.org](http://www.fondationsocietetoureiffel.org)

**Conception et réalisation :**

Ruban Blanc.

**Photos et perspectives :**

Société de la Tour Eiffel, Soho Infographies,  
Martingale, Léonard de Serres, Paul Mayla  
Architecture et Associés, Shooootin, Jean Darreux,  
Julien Ventalon, Mag.archi, SweetDesign,  
Tailora, Outsign, Axel Dahl, Fabrice Danelle  
Photographe, Colboc Sachet Architectures  
COSA, Helen Peter, Vinci Immobilier ECDM  
Markus, Théo Narcisse - Faune : Sinteo.

**Portraits :**

Valérie Archeno, Christophe Boulze, Simon Cohen,  
Cecilia Garonni Parisi, Sarah Merzouk,  
Gilles Rolle, Christophe W. Seibert.





---

11-13, avenue de Friedland  
75008 Paris

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)