



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

BROCHURE DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

LUNDI 16 DECEMBRE 2024 À 15h00



SOMMAIRE

1. LE MOT DU PRESIDENT	1	6. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES RESOLUTIONS	22
2. INDICATEURS FINANCIERS ET EXTRAFINANCIERS	2	7. TEXTE DES RESOLUTIONS	25
2.1. CHIFFRES CLES CONSOLIDES	2	8. COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE	28
2.2. BILAN ACTIF	3	8.1. FORMALITES PREALABLES A EFFECTUER POUR PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE	28
2.3. BILAN PASSIF	3	8.2. MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE	28
2.4. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE GLOBAL	4	8.3. VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION	29
2.5. RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	5	8.4. DEPOT DE POINTS OU DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR	30
3. EXPOSE SOMMAIRE DU S1	6	8.5. DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES	30
3.1. UNE FEUILLE DE ROUTE AJUSTEE CONSERVANT LES OBJECTIFS STRUCTURANTS DE LA FONCIERE	6	8.6. QUESTIONS ECRITES	31
3.2. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	6	9. REMPLIR LE FORMULAIRE	32
3.3. SECURISATION DES LOYERS	7	10. PLAN D'ACCES	33
3.4. CASH-FLOW COURANT ET RESULTAT IFRS	9	11. DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS	35
3.5. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DEVELOPPEMENTS	11		
3.6. RESSOURCES FINANCIERES	14		
3.7. ACTIF NET REEVALUE	18		
3.8. PERSPECTIVES	19		
4. GOUVERNANCE	20		
5. ORDRE DU JOUR	21		

1. LE MOT DU PRESIDENT

Madame, Monsieur, Chers actionnaires,

J'ai le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société de la Tour Eiffel qui se tiendra le lundi 16 décembre 2024 à 15h00 à l'Etoile Business center à Paris. Cet événement sera l'occasion de vous présenter le projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription proposé par le Conseil d'administration et d'échanger avec vous sur cette étape clé pour l'avenir de la Société.

Comme vous le savez, votre Société a, depuis début 2022, et l'annonce de sa nouvelle feuille de route, initié une transformation profonde de son patrimoine pour répondre aux enjeux sociétaux et immobiliers actuels. Ce projet ambitieux a été lancé dans un contexte de marché particulièrement contraint pour l'immobilier, marqué par de nouvelles pratiques du secteur et une remontée rapide des taux d'intérêt.

Ce projet d'augmentation de capital doit permettre à la Société de la Tour Eiffel de faire face à ses enjeux majeurs de financement et de renforcer sa structure financière pour être en capacité de poursuivre ce plan stratégique de rééquilibrage de son portefeuille.

Cette Assemblée, dont vous retrouverez les détails dans cette brochure, est ainsi un rendez-vous crucial pour le futur de la Société. C'est pourquoi je souhaite vivement que vous soyez nombreux à y participer et à vous exprimer, en y assistant, en votant par correspondance ou en donnant pouvoir au Président de l'Assemblée ou à la personne de votre choix.

Pour ceux d'entre vous qui ne pourraient pas faire le déplacement, l'Assemblée générale extraordinaire pourra également être suivie en direct sur notre site internet : www.societetoureiffel.com.

Le Conseil d'administration et moi-même vous remercions à nouveau pour votre confiance.

Bruno CAVAGNÉ
Président du Conseil d'Administration

2. INDICATEURS FINANCIERS ET EXTRAFINANCIERS

2.1. CHIFFRES CLES CONSOLIDES

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	41,2	83,1	41,8
Résultat net (Part du Groupe)	(39,1)	(47,2)	(16,3)
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	15,0	45,8	21,3
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
Cash-Flow Courant par action (€)	0,6	2,0	0,9
Résultat EPRA par action (€)	0,5	2,0	0,9
Dividende par action (€)	-	-	0,75
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 668,8	1 717,4	1 825,8
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 381,2	1 404,1	1 445,9
Taux d'occupation financier EPRA	78,1%	78,0%	78,2%
Dette financière nette	742,2	743,4	777,6
Taux moyen de la dette	1,7%	1,2%	1,3%
LTV	44,5%	43,3%	42,6%
ANR EPRA NTA (€/action)	36,4	40,8	45,6
ANR EPRA NDV (€/action)	38,1	41,9	47,5
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Consommation d'énergie en kWhEF/m ² .an	121	124	123
Index Egapro	98	96	97
Formation anti-corruption	100%	96%	100%

2.2. BILAN ACTIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes ⁽¹⁾	30/06/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		333	289
Immobilisations corporelles		814	1 040
Immeubles de placement	5.5.1	1 161 892	1 255 501
Immeubles de placement en cours de construction	5.5.1	148 072	103 977
Droits d'utilisation de l'actif loué		13 277	13 849
Actifs financiers	5.5.2	13 786	15 996
Impôt différé actif		326	326
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		1 338 500	1 390 979
Clients et comptes rattachés	5.5.3	57 145	54 501
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.3	25 817	23 799
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.4	63 523	59 507
TOTAL ACTIFS COURANTS		146 485	137 808
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.5.1	71 201	44 642
TOTAL ACTIF		1 556 186	1 573 430

(1) Cf. Rapport financier semestriel 2024

2.3. BILAN PASSIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes ⁽¹⁾	30/06/2024	31/12/2023
Capital	5.5.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.5.5	321 014	321 014
TSDI		254 949	254 896
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(27 153)	31 091
Résultat consolidé de l'exercice		(39 143)	(47 206)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		600 097	650 225
Emprunts et dettes financières	5.5.6	727 967	710 825
Obligations locatives non courantes	5.5.6	12 834	13 429
Passifs non courants	5.5.6	15 865	16 309
Provision long terme	5.5.7	1 140	1 701
Autres passifs financiers	5.5.6	215	234
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		758 022	742 497
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	986	514
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.5.6	77 805	92 050
Obligations locatives courantes	5.5.6	1 068	1 060
Dettes fiscales et sociales	5.5.8	26 654	13 433
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.5.9	91 554	73 649
TOTAL PASSIFS COURANTS		198 066	180 706
TOTAL		1 556 186	1 573 430

(1) Cf. Rapport financier semestriel 2024

2.4. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE GLOBAL

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes ⁽¹⁾	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts		41 247	41 752
Refacturation des charges locatives		22 082	21 730
Charges locatives		(30 075)	(27 925)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(2 222)	(1 753)
Revenus locatifs nets	5.5.10	31 032	33 803
Frais généraux	5.5.11	(3 956)	(3 702)
Impôts et taxes	5.5.11	(168)	(297)
Frais de personnel	5.5.11	(5 024)	(6 047)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.5.10	1 286	1 461
Frais de fonctionnement		(7 862)	(8 586)
Dotations nettes aux amortissements	5.5.12	(29 385)	(21 809)
Dotations nettes aux provisions	5.5.12	(26 267)	(12 393)
Résultat opérationnel courant		(32 482)	(8 986)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.5.13	2 531	1 455
Autres produits d'exploitation	5.5.14	764	1 682
Autres charges d'exploitation	5.5.15	(638)	(314)
Résultat opérationnel		(29 824)	(6 163)
Coût de l'endettement financier net	5.5.6	(6 828)	(5 208)
Autres produits et charges financiers	5.5.16	(2 461)	(4 879)
Impôts sur les résultats		(30)	(80)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	1
RESULTAT NET		(39 143)	(16 329)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(39 143)	(16 329)
Résultat par action	5.5.17	(2,36)	(0,98)
Résultat dilué par action	5.5.17	(2,36)	(0,98)
RESULTAT NET		(39 143)	(16 329)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(39 143)	(16 329)

(1) Cf. Rapport financier semestriel 2024

2.5. RESULTATS 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	(59 973 660)	(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

3. EXPOSE SOMMAIRE DU S1

3.1. UNE FEUILLE DE ROUTE AJUSTEE CONSERVANT LES OBJECTIFS STRUCTURANTS DE LA FONCIERE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 23 juillet 2024, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2024. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants ont été émis.

« Après une année 2023 particulièrement difficile pour l'ensemble du secteur, le premier semestre 2024 a été sans grande surprise peu porteur pour l'immobilier français. Nous poursuivons la mise en œuvre de notre feuille de route et ajustons son déploiement au contexte de marché. Convaincues de la nécessaire transformation durable de notre patrimoine pour s'aligner avec les évolutions du marché, les équipes concentrent leurs efforts sur la commercialisation du patrimoine et l'adaptation de certains sites via des projets de transformation ambitieux et innovants, tout en effectuant un travail rigoureux de rotation des actifs. La foncière étudie actuellement avec ses partenaires, au regard des enjeux majeurs auxquels elle fait face, notamment de taux d'occupation et de financement, les meilleures options pour être en pleine mesure de se positionner vers un retour à une croissance pérenne. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

POURSUITE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA FEUILLE DE ROUTE DE MANIERE MESUREE ET AJUSTEE A UN ENVIRONNEMENT VOLATIL...

- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -4,5 % à 1,7 Md€
- 17 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 38 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 44,5 % et un LTV EPRA à 62,9 %
- 440 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 36,4 €/action marqué par la baisse de valeur du patrimoine
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,8 %

... AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DE SON PATRIMOINE POUR RENOUER AVEC UNE CROISSANCE DURABLE

- Revenus locatifs bruts de 41,2 M€, en hausse de 2,1 % à périmètre constant tiré par l'indexation
- 95 % des loyers collectés sur 2024 à date
- Taux d'occupation EPRA stable à 78,1 % (vs. 78,0 %)
- Coût de la dette encore faible à 1,71 % bénéficiant de la couverture de taux
- Résultat net consolidé -39,1 M€ (vs. -16,3 M€)
- Résultat net courant (Résultat EPRA) de 15,0 M€, ou 0,49 €/action (vs. 0,90 €)
- Cash-Flow Courant par action à 0,58 € (vs. 0,93 €)

3.2. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

UNE FONCIERE ENGAGEE ET ATTENTIVE AUX EVOLUTIONS DU MARCHE IMMOBILIER FRANÇAIS...

La Société de la Tour Eiffel poursuit ses actions en matière de RSE, en ligne avec le troisième pilier de sa feuille de route, et s'engage notamment sur la réduction de son empreinte environnementale et la résilience de son patrimoine face aux changements climatiques. Accompagné d'un expert, la foncière dispose déjà d'un suivi énergétique exhaustif avec une collecte ces données maîtrisée sur 100 % de ses actifs, permettant de mettre en place des actions, avec les locataires, pour l'amélioration des consommations énergétiques.

...ET QUI PLACE L'INNOVATION AU CŒUR DE SA STRATEGIE RSE

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel est également pleinement engagée sur des sujets d'innovation au sein de ses activités. Ainsi, au travers d'un pôle dédié à la RSE et à l'innovation, la Société de la Tour Eiffel travaille sur la gestion des déchets de construction, de rénovation et d'exploitation et sur le réemploi, en ligne avec l'initiative du Booster du Réemploi. La foncière pilote ces démarches sur chacun de ses actifs, en cohérence avec les dispositifs réglementaires.

Une démarche d'économie circulaire a ainsi 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 de minimiser l'impact de ses activités de développement et de réduire l'empreinte de la foncière sur les ressources. Sur les projets de développement, la Société de la Tour Eiffel recourt ainsi à la géothermie et l'agriculture urbaine, et utilise des peintures innovantes ou des matériaux bas carbone. Des actions sont également mises en œuvre sur ses actifs en exploitation, telles que la gestion des consommations d'eau sur une plateforme dédiée, une gestion des parkings dématérialisée, une végétalisation des espaces, ou encore l'utilisation de revêtements réfléchissants en toiture terrasse.

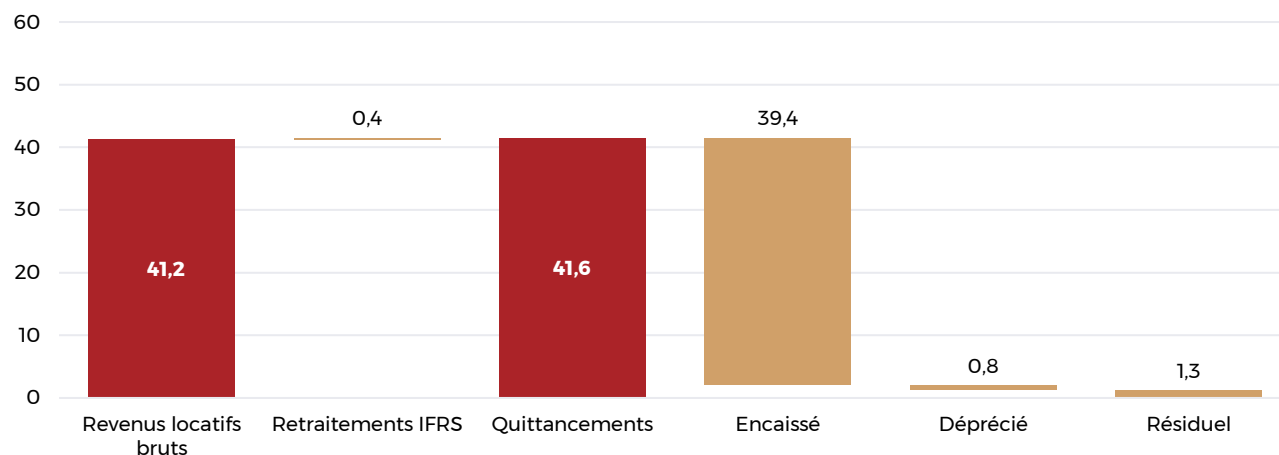
3.3. SECURISATION DES LOYERS

A la mi-juillet, sur un total de 41,6 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2024, 94,8 % ont déjà été encaissés (vs. 96 % l'an dernier).

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

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

Quittancement du S1 2024 (M€)



ACTIVITE LOCATIVE

Près de 5,1 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 1,4 M€ de nouveaux baux signés et 3,7 M€ renouvelés. Marqué par la renégociation avec le rectorat de Versailles (7 760 m²) à Guyancourt et Equans (3 150 m²) à Nanterre, la signature avec EFI (2 225 m²) à Vélizy et Greenbig (1 140 m²) à Puteaux, et les congés d'Air Liquide (9 470 m²) à Champigny et de la DGFIP (3 960 m²) à Nantes, le solde net de l'activité locative ressort à - 2,8 M€ en loyers annualisés. Dans un marché locatif encore tendu, les équipes restent mobilisés face aux différentes échéances.

Au 30 juin 2024, le taux d'occupation financier (EPRA) est stable à 78,1 % (vs. 78,0 % à fin 2023) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,3 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2023). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 83,6 % (vs. 83,4 %).

Au 30 juin 2024, sur près de 460 baux, les loyers annualisés ressortent à 87,5 M€ dont 42% sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

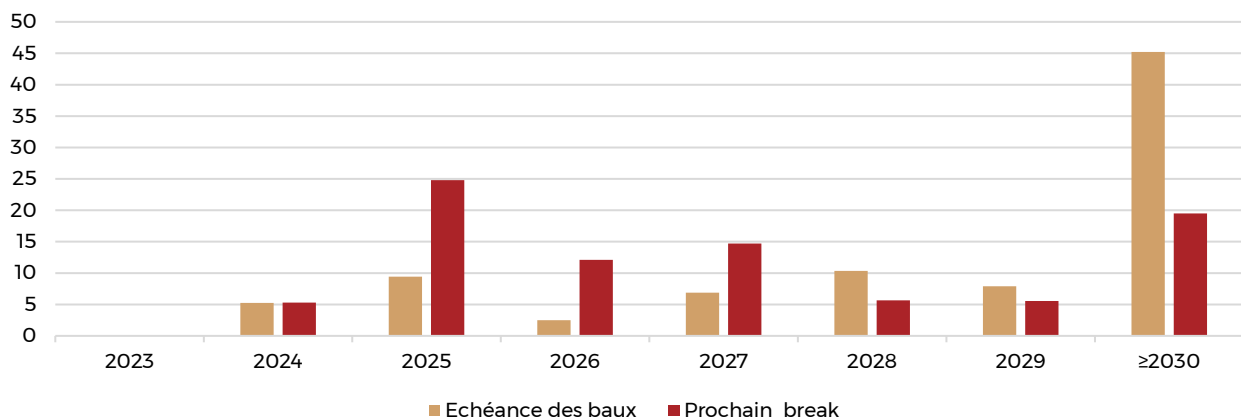
Les 20 principaux locataires (M€)

Locataires	Loyer annualisé	%
SNCF*	3,9	4%
NOKIA NETWORKS France	3,1	4%
Groupe VINCI*	3,0	3%
Air Liquide*	2,4	3%
SCI S.A.M	2,2	3%
Ministère de l'Intérieur	2,1	2%
PÔLE EMPLOI*	2,0	2%
TEAMTO	1,8	2%
CMN	1,6	2%
INSEEC	1,6	2%
TESSI*	1,6	2%
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,5	2%
CAT	1,5	2%
IBM	1,4	2%
C&S	1,3	2%
CPS	1,3	1%
ZF MOBILITY France*	1,2	1%
NXO	1,1	1%
LESPACE	1,1	1%
MYFLEXGROUP*	1,0	1%
Autres locataires	50,9	58%
Total	87,5	100%

(*) Multisites

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

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



Evolution des loyers IFRS (M€)



3.4. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

CASH-FLOW COURANT ET RESULTAT EPRA

Cash-Flow Courant

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Loyers bruts cash	41,7	85,5	43,6
Charges récurrentes sur immeubles	(10,2)	(12,2)	(7,9)
Frais généraux récurrents	(8,1)	(16,7)	(8,7)
Intérêts financiers versés	(13,8)	(23,0)	(11,6)
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
Charges sur paiement en action	(0,2)	(0,6)	(0,3)
TSDI	6,9	13,4	6,4
Impact IFRS 16	0,4	0,8	0,4
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(1,3)	(3,1)	(1,9)
Franchises et travaux preneur	(0,4)	(1,0)	(0,6)
Divers courant	(0,2)	2,6	1,9
Frais de projets abandonnés	-	-	-
Résultat EPRA	15,0	45,8	21,3
TSDI	(6,9)	(13,4)	(6,4)
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	8,1	32,4	14,8
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 579 800	16 579 950	16 578 992
Cash-Flow Courant par action (€)	0,58	2,03	0,93
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	0,49	1,95	0,90

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

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts augmentent de 2,1 %, tirés à la hausse par l'effet des indexations (+5,5 %). Au global, les loyers baissent de 1,2 % pour s'établir à 41,2 M€, l'effet des cessions (-1,8 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des acquisitions (+0,5 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 8,2 % marquant la révision à la hausse des budgets de charge. Par ailleurs, le premier semestre 2023 avait également bénéficié d'un rattrapage des redevances de charge (1,0 M€) créant un effet de base défavorable pour 2024.

3

Exposé sommaire du S1

Le résultat d'exploitation courant ressort à 22,0 M€ (vs. 24,6 M€), enregistrant la diminution des frais de fonctionnement (-0,7 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe, et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs. En 2023, les autres produits et charges avaient profité d'indemnités d'assurance pour un total 1,1 M€.

Les frais financiers augmentent à 6,8 M€ (vs. 5,2 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,7 % (vs. 1,3 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit exceptionnel de 1,2 M€ sur des produits de dérivés (caps). Ces derniers, devenus obsolètes avec les taux proches de 0, se sont révélés être les principaux contributeurs à cette amélioration l'an dernier. L'essentiel de ces caps avaient pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps à -0,50 % permettant de maintenir un taux relativement faible produiront leurs fruits jusqu'à fin 2024. La Société a par ailleurs mis en place d'autres Swap pour un nominal global de 325 M€ à horizon 2026 à un taux moyen de 2,61 % au 30 juin 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 15,0 M€, soit 0,49 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

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 -39,1 M€ contre -16,3 M€ en 2023.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 9,6 M€ soit 0,58 € par action, contre 0,93 € en 2023.

Evolution du Cash-Flow Courant par action (euros)

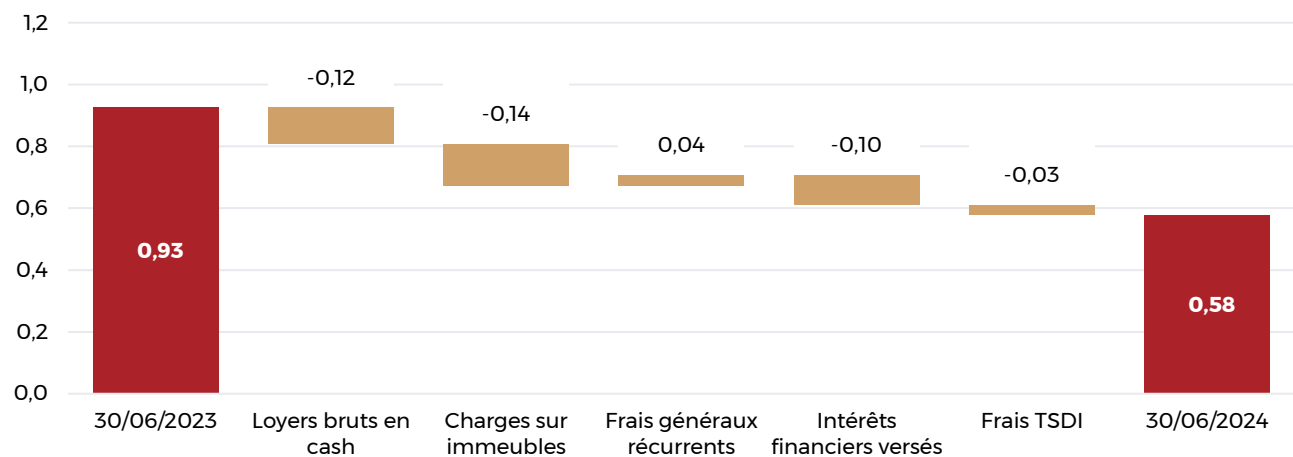


TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Tableau des flux de trésorerie simplifié

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
- Cash-Flow Courant lié à l'activité	23,4	56,7	27,0
- Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(13,8)	(23,0)	(11,6)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	7,4	(14,1)	(8,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(11,1)	(69,8)	(87,2)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	(2,0)	59,9	81,6
Trésorerie d'ouverture	59,5	49,9	49,9
Trésorerie de clôture	63,5	59,5	51,2
Variation de trésorerie	4,0	9,6	1,3

Après prise en compte du Cash-Flow Courant, la variation de trésorerie résulte également de :

- Autres flux de trésorerie liés à l'activité : ces flux ressortent à 7,4 M€ au 30 juin 2024 contre -14,1 M€ au 30 juin 2023. Ils sont principalement le reflet des variations des créances et dette de TVA pour 12,4 M€.
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -11,1 M€ au 30 juin 2024 contre -87,2 M€ au 30 juin 2023. Sur le premier semestre 2024, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 20,7 M€, des coûts de rénovation pour 7,6 M€ et des produits des cessions pour un montant total de 17,2 M€ ;
- Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -2,0 M€ au 30 juin 2024 contre 81,6 M€ au 30 juin 2023. Sur le premier semestre 2024, ils sont principalement le reflet du remboursement d'emprunts pour 82,8 M€ compensées par le tirage de lignes RCF pour 80,0 M€.

ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES

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 EPRA ou Résultat net courant.

Evolution du résultat consolidé décomposé entre le résultat EPRA et non EPRA (Résultat net non-courant)

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	41,2	41,8	(0,5)
Charges immobilières	(10,2)	(7,9)	(2,3)
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	0,7
Coût de l'endettement financier net	(6,8)	(5,2)	(1,6)
Divers (courant)	(1,3)	1,3	(2,6)
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	15,0	21,3	(6,2)
Dépréciation et amortissement sur IP	(54,5)	(33,6)	(20,9)
Résultat de cession	2,5	1,5	1,1
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2,2)	(5,5)	3,3
Résultat net non-courant	(54,2)	(37,6)	(16,6)
Résultat net IFRS	(39,1)	(16,3)	(22,8)

3.5. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DEVELOPPEMENTS

CESSIONS

Dans un marché de l'investissement en immobilier toujours attentiste, le Groupe a pu réaliser la cession de 2 actifs au premier semestre 2024 pour un montant de 16,9 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs dans les comptes. 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.

INVESTISSEMENTS

La VEFA « Millésime », 4 500 m² de bureaux situés à Issy les Moulineaux est pré louée pour 10 ans dont 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée a été réalisé avec une livraison programmée pour le troisième trimestre 2025.

Par ailleurs, le deuxième étage de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/ logements/ commerces de 4 000 m², vient d'être achevé. La livraison est prévue en 2025 au troisième trimestre pour les bureaux / commerces et au quatrième trimestre pour les logements.

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

Le redéveloppement d'EvasYon à Lyon (ex Lyon Dauphiné), dont les travaux ont démarré l'été dernier sera livré fin 2024 / début 2025. Il s'agit d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m². 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 m², a démarré l'été dernier. Le gros œuvre est achevé et la livraison est prévue au premier trimestre 2025.

A 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 m². Le chantier a débuté en septembre 2023. La démolition de la superstructure existante s'est achevée en avril. Les travaux de gros œuvre sont 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 m² 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 m² a été lancé à Bobigny sur l'actif Syrah. Les livraisons sont prévues respectivement cet automne 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 M€ de loyers potentiels.

LE PATRIMOINE

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élève à 1 669 M€, pour 78 % de bureaux (1 297 M€), 11 % de locaux d'activité / logistique (181 M€), 10 % à usage mixte (162 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 251 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 79 % de celui-ci fait l'objet d'une certification ou est certifiable attestant de sa performance environnementale à fin 2023.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 30 juin 2024, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 95 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

Le Groupe a retenu 2 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 7 ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 8,5 % 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 6.(5.3) du rapport financier semestriel 2024.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 668,8 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

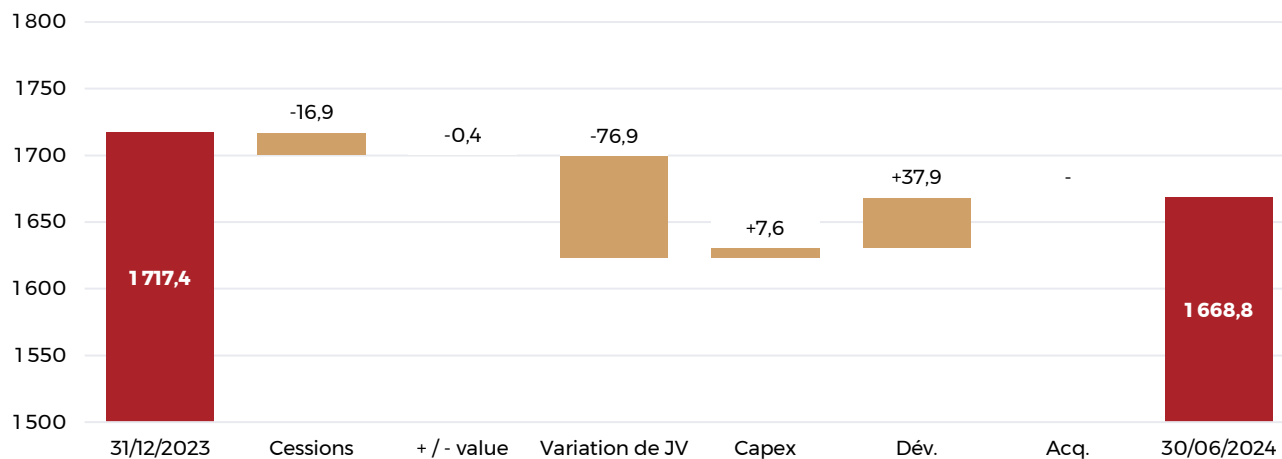
Valeur d'expertise par typologie d'actifs

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Bureaux	1 296,7	1 357,0	1 468,4
Activité / Logistique	181,5	176,0	181,4
Mixte	161,6	155,5	148,8
Résidentiel	11,9	11,8	9,3
Commerce	3,1	3,1	3,1
Terrain	14,0	14,0	14,7
Total	1 668,8	1 717,4	1 825,8

Valeur d'expertise par secteur géographique

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Grand Paris	1 251,1	1 289,2	1 388,4
Région	417,7	428,3	437,3
Total	1 668,8	1 717,4	1 825,8

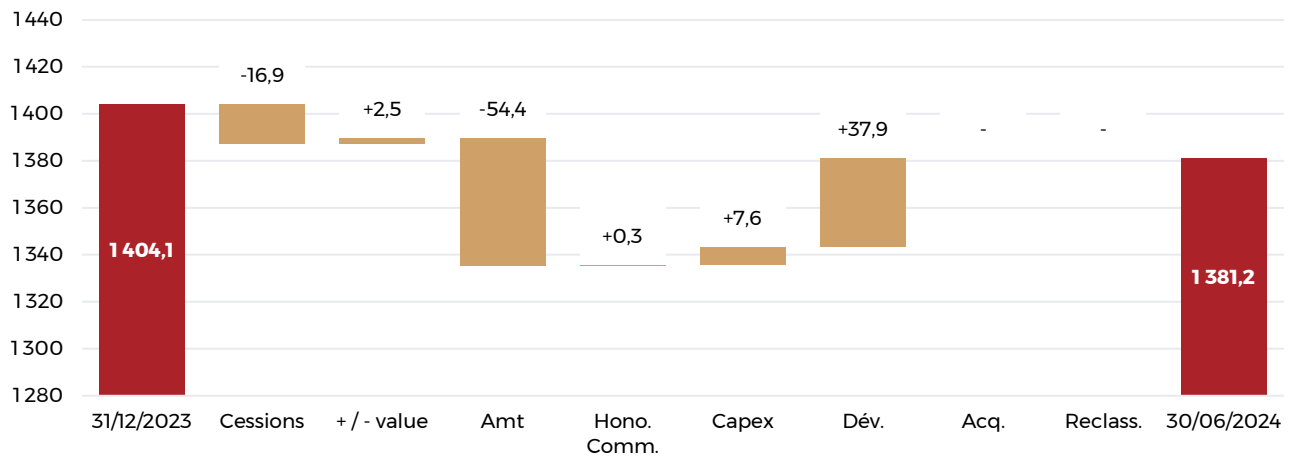
Evolution du patrimoine à la Juste-Valeur (Hors-Droits) (millions d'euros)



Au 30 juin 2024, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 124,2 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 772 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 7,0 % (constructions incluses).

Sur la période, la Société a fait la cession de deux immeubles de bureaux pour 1 882 m² au Kremlin-Bicêtre et pour 4 090 m² à Lyon.

Evolution du patrimoine au coût amorti (millions d'euros)



3.6. RESSOURCES FINANCIERES

FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

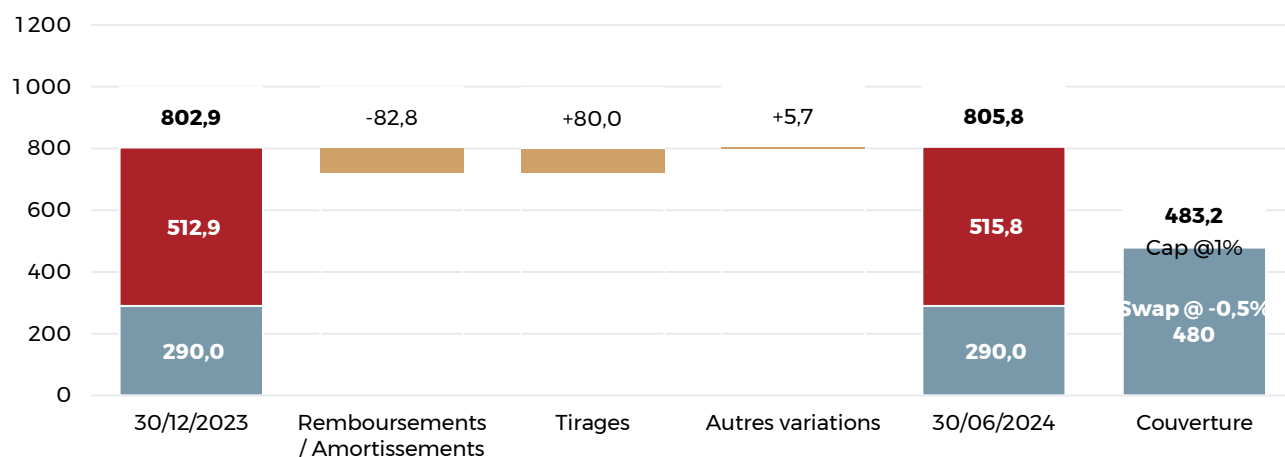
Au cours de l'exercice, la Société a mise en place une nouvelle ligne de crédit responsable, dont les conditions financières sont indexées sur des critères de performances ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), pour un montant de 90 M€ et une durée de 7 ans (5 ans avec deux options d'extension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

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

- L'amélioration de 15 % de la consommation d'énergie du patrimoine maîtrisé entre 2022 et 2030, associée au maintien de la consommation d'énergie du patrimoine global en dessous de la moyenne de l'OID ;
- L'obtention d'une certification environnementale d'un niveau au moins égal à « très performant » pour toutes les constructions et rénovations lourdes conservées par le Groupe ;
- La formation des collaborateurs aux enjeux ESG, visant 700 heures avec au moins 10 heures pour plus de 90 % des effectifs d'ici 2030.

Cette ligne vient remplacer la ligne de crédit RCF CADIF 2017 arrivant à échéance. La Société a procédé au remboursement de cette dernière, tirée à hauteur de 80 M€, en répartissant ses tirages pour le même montant entre la ligne RCF CADIF 2018 et la ligne Natixis 2017. Enfin, la Société a amorti ses emprunts à hauteur de 2,8 M€.

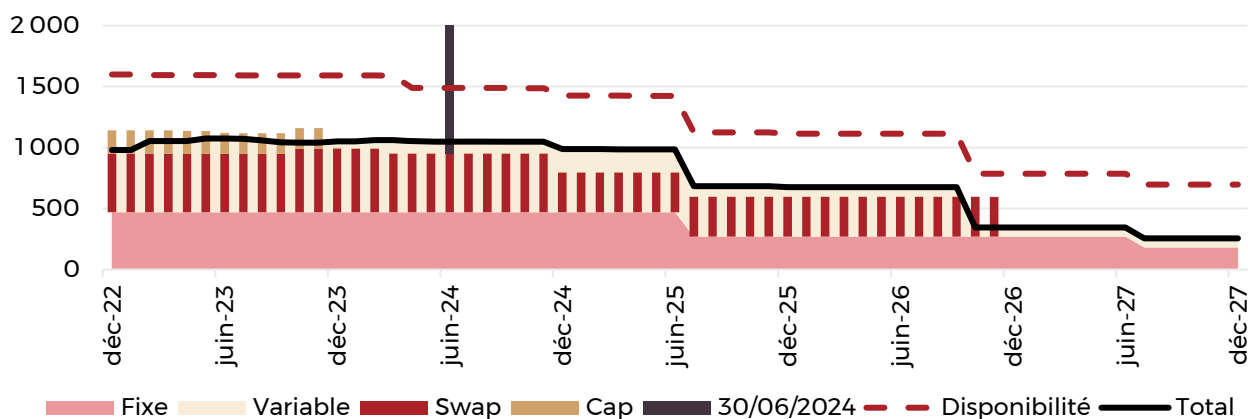
Evolution de la dette financière (millions d'euros)



En décembre 2020, le Groupe a souscrit à trois swaps pour un nominal de 480 M€ à un taux fixe de -0,503 % contre Euribor 3M, sur 4 ans (soit jusqu'au 31/12/2024), rendant certaines options inutiles.

En outre, le Groupe a souscrit en 2023 des swap pour un nominal total de 365 M€ à un taux fixe moyen de +2,647 % contre Euribor 3M, sur 2 ans, entre le 31/12/2024 et le 31/12/2026. Sur le premier semestre 2024, le Groupe a réduit son taux de swap en 2024 sur la maturité et à un nominal de 325 M€ à +2,606% en réduisant sa position profitant de la remontée des taux.

Echéancier des instruments financiers (TSDI inclus) et des couvertures de taux d'intérêts (millions d'euros)



ENDETTEMENT ET RATIO LTV

La dette financière brute s'élève à 805,8 M€ au 30 juin 2024 contre 802,9 M€ au 31 décembre 2023.

Le montant de la dette financière nette, obtenu en déduisant de la dette financière brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 742,2 M€ à fin juin 2024 contre 743,4 M€ à fin 2023 :

Structure de l'endettement

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dette bancaire brute	805,8	802,9	828,8
Trésorerie	(63,5)	(59,5)	(51,2)
Dette bancaire nette	742,2	743,4	777,6

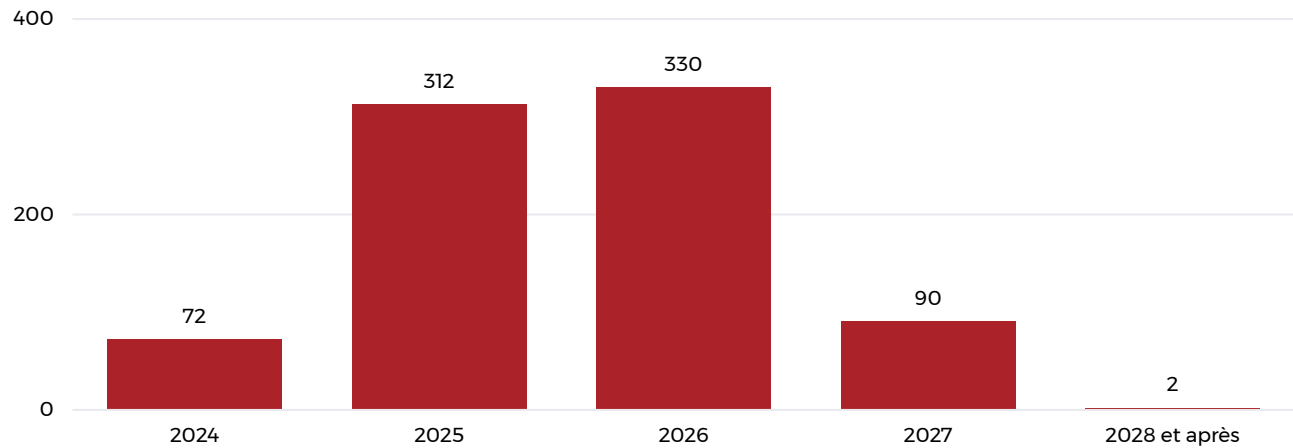
3

Exposé sommaire du S1

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 799 M€ au S1 2024 contre 781 M€ au S1 2023. Le taux d'intérêt moyen est de 1,71 % contre 1,35 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2024 représente 44,5 % du patrimoine dont la valeur est de 1 668,8 M€, contre 43,3 % au 31 décembre 2023.

Echéancier de la dette financière (millions d'euros)



La maturité moyenne de la dette bancaire (prenant en compte les lignes non tirées) passe à 3,4 ans au 30 juin 2024 contre 3,6 ans au 31 décembre 2023.

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

Ratios d'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Valeur du Patrimoine (HD)	1 668,8	1 717,4	1 825,8
Dette financière nette	742,2	743,4	777,6
Dette financière nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)	44,5%	43,3%	42,6%

Ratios de financement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Coût moyen de la dette	1,71%	1,22%	1,35%
Emprunt à taux fixe ou capé	97%	98%	115%
Maturité de la dette (année)	3,4	3,6	4,2

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 30 juin 2024

en M€	Encours	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	4,5x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	4,5x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SSL CADIF 2024	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	n.a.	05/04/2029	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	14,1	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	11,6	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Total Dette Bancaire	805,8													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2024 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois.

Comme indiqué dans le paragraphe 6.(5.6.1) « Engagements liés au financement » de l'annexe du rapport financier semestriel 2024, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

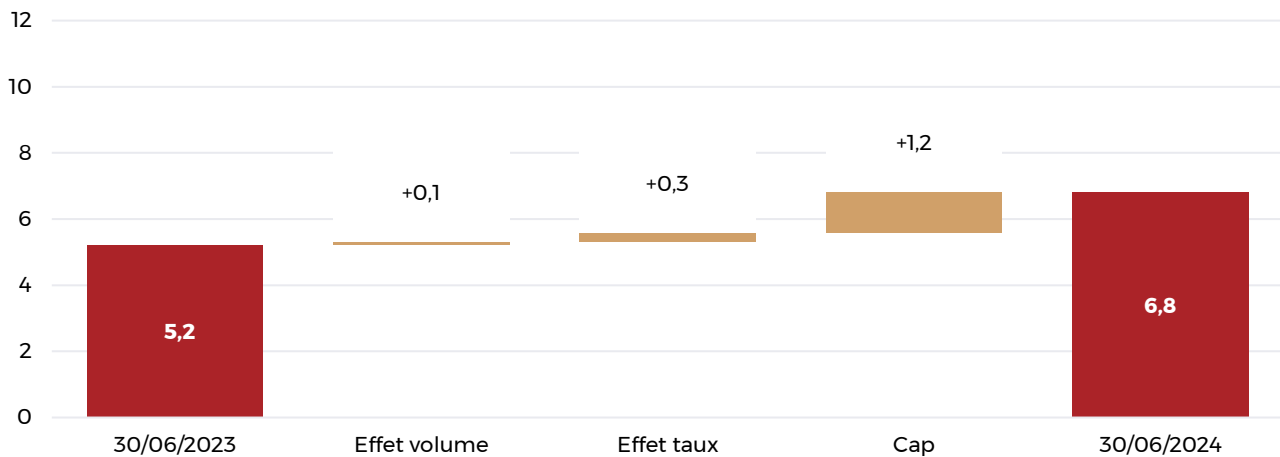
Compte tenu de son niveau d'endettement et de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite.

De plus, sur la base de ce passif financier, de la courbe des taux, de ses couvertures et de la capacité du groupe à résorber sa vacance dans un environnement chahuté, la société s'attend à ce que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne soit pas respecté dès le 30 juin 2025.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et maintenir sa stabilité et, le cas échéant, obtenir les avenants nécessaires.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024. Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2024 a arrêté les comptes du 30 juin 2024 selon ce principe.

Charges financières nettes IFRS (millions d'euros)



TITRES HYBRIDES

Le groupe dispose de TSDI pour un montant global de 255 M€, composé de deux émissions :

- Juillet 2007 : 75 M€ 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 M€ à un taux d'intérêt de 4,5 % par an et une première option de remboursement en juin 2025. En cas de non remboursement des TSDI en juin 2025 le taux d'intérêt passerait de 4,5 % à 9,5 %.

3.7. ACTIF NET REEVALUE

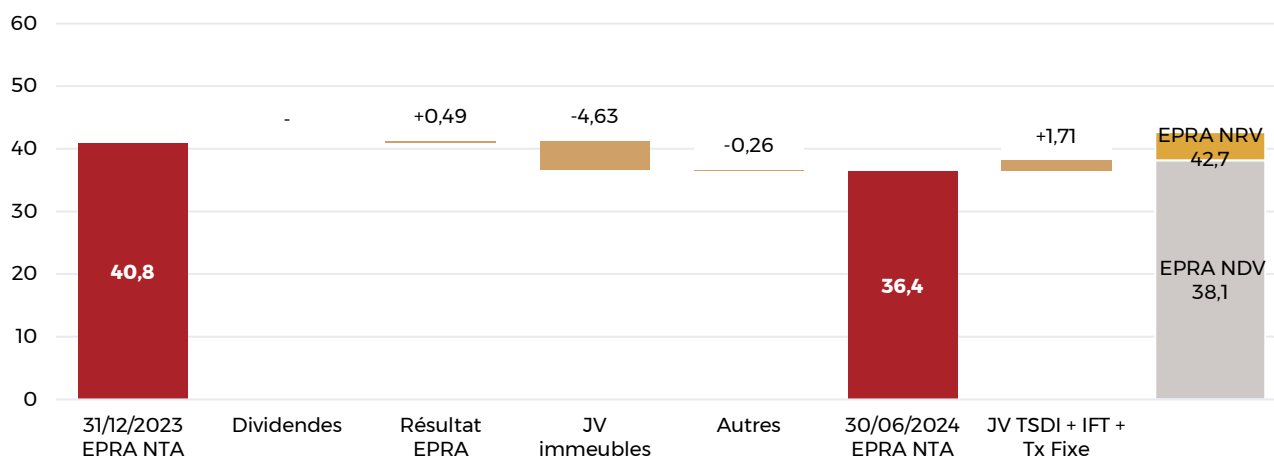
Tous les ANR sont présentés dans le tableau ci-dessous

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

En euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 601 678	16 621 460	16 606 985
EPRA NNAV ⁽¹⁾	38,1	41,9	47,5
EPRA NDV	38,1	41,9	47,5
EPRA NTA	36,4	40,8	45,6
EPRA NAV ⁽¹⁾	36,5	40,9	45,7
EPRA NRV	42,7	47,3	52,7

(1) Ancien format

EVOLUTION DE L'ANR EPRA NTA (EUROS PAR ACTION)



3.8. PERSPECTIVES

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

Depuis le 30 juin 2024, la Société a procédé à la cession de deux immeubles de bureaux pour 2 482 m² à Paris et pour 7 586 m² à Montigny-le-Bretonneux.

PERSPECTIVES

Comme annoncé en 2022 lors de la présentation de sa feuille de route, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'adaptation de son patrimoine, en réduisant la part de l'immobilier de bureaux aux deux tiers de son portefeuille vers plus de diversité d'usages. Elle ambitionne également de renforcer son maillage territorial en visant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Enfin, et de façon transverse, les équipes s'attachent à viser les plus hauts niveaux d'exigence de performance et de responsabilité environnementale, notamment au travers de la certification d'au moins 80 % des actifs. C'est dans cette démarche que la Société a mis en place en avril une ligne de crédit responsable de 90 M€ sur 7 ans, indexée à l'atteinte d'objectifs de réduction des consommations d'énergie, de certification des développements, et de formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Dans un contexte de marché encore complexe, la foncière continue de concentrer ses efforts sur une mutation durable de son patrimoine, pour répondre aux évolutions du marché immobilier français. Depuis le lancement de ce plan, elle a ainsi cédé près de 200 M€ d'actifs ne répondant plus à ses objectifs, démontrant une gestion de portefeuille rationnelle et dynamique.

Bénéficiant du soutien du Conseil d'Administration, la Société de la Tour Eiffel maintient le cap, et anticipe la gestion de ses prochaines échéances majeures de financements. Face à des enjeux structurels, notamment la pression sur le covenant ICR (EBE/Frais financiers) due à la montée des taux qui tardent à se détendre, la Société de la Tour Eiffel étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et retrouver un développement pérenne.

4. GOUVERNANCE

Prénom, Nom	Nationalité	Genre	Année de naissance	Principales fonctions	Date d'entrée en fonction	Date d'expiration du mandat
Bruno Cavagné	Fr	M	1963	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	2024	AG 2027
Patrick Bernasconi	Fr	M	1955	Administrateur	2018	AG 2027
Jacques Chanut	Fr	M	1964	Administrateur	2020	AG 2027
SMABTP (représenté par Pierre Esparbes)	Fr	M	1973	Administrateur	2014	AG 2025
AG Real Estate (représenté par Serge Fautré)	Be	M	1960	Administrateur	2015	AG 2027
Bibiane de Cazenove	Fr	F	1958	Administratrice	2016	AG 2025
La Mutuelle Générale (représenté par Matthieu Esposito)	Fr	M	1985	Administrateur	2019	AG 2025
MH PUCCINI (représenté par Philippe BORDE)	Fr	M	1973	Administrateur	2015	AG 2027
SMA SA (représenté par Fabienne Tiercelin)	Fr	F	1965	Administrateur	2018	AG 2025
SMAvie BTP (représenté par Agnès Auberty)	Fr	F	1964	Administrateur	2014	AG 2027
SURAVENIR (représenté par Alexa Sempiana)	Fr	F	1972	Administrateur	2015	AG 2027
Marie Wiedmer-Brouder	Fr	F	1958	Administratrice	2014	AG 2026
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION (représenté par Marie-George Dubost)	Fr	F	1957	Administrateur	2020	AG 2026
Christine Sonnier	Fr	F	1962	Administratrice	2020	AG 2026
Philippe Desumont	Fr	M	1966	Censeur	2020	AG 2026
Maxence Hecquard	Fr	M	1960	Censeur	2019	AG 2025

5. ORDRE DU JOUR

1. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
2. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet (i) d'émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou (ii) d'attribuer des titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail
3. Pouvoirs pour formalités

6. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le Conseil d'administration vous expose ci-après les motifs de chacune des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée le lundi 16 décembre 2024 à 15 heures au Centre de Conférence Etoile Saint Honoré, 21 rue Balzac - 75008 Paris (l'« **Assemblée Générale Extraordinaire** »), conformément aux dispositions du Code de commerce et aux statuts de la Société, afin de vous permettre de vous prononcer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

L'objectif de cette Assemblée Générale Extraordinaire est de vous proposer de consentir au Conseil d'administration une délégation de compétence nécessaire au projet d'augmentation du capital de la Société d'un montant nominal maximum de six cent millions d'euros (600.000.000 €) libérée en numéraire et/ou, en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un nombre maximum de 120.000.000 actions ordinaires nouvelles de cinq euros (5 €) de valeur nominale chacune, assortie, le cas échéant, d'une prime d'émission (l'« **Augmentation de Capital** »).

Le groupe SMABTP¹ (« **SMA** »), qui détient au travers de diverses entités 52,3 % du capital et des droits de vote de la Société, a d'ores et déjà indiqué qu'il souscrirait à l'Augmentation de Capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % de son montant (les modalités de cet engagement de souscription seront communiquées au lancement de l'opération).

L'Augmentation de Capital s'inscrit dans un contexte de contraction marquée du marché de l'immobilier et de surenchérissement de la dette de la Société se traduisant par un risque élevé du bris de covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) à fin 2024 et un risque avéré de bris de covenant ICR (EBE/Frais financiers) au 30 juin 2025. Elle permettrait à la Société de se redonner la capacité financière d'exécuter sa feuille de route en faisant face à ses obligations à court terme.

L'exposé sommaire de la situation de la Société est également en section 3 de la brochure de convocation.

La présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2024 est décrite ci-après.

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

(Première résolution)

Nous vous proposons, par le vote de la première résolution, de consentir, pour une durée de 12 mois, au Conseil d'administration la délégation de compétence pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximal de l'augmentation de capital (hors prime d'émission) susceptible d'être réalisée en vertu de la délégation de compétence visée à la 1ère résolution ne pourra excéder un montant nominal maximum de six cents millions d'euros (600.000.000 €).

Si la délégation de compétence est utilisée en son intégralité, le nombre maximum d'actions ordinaires nouvelles émises sera égal à 120.000.000 actions ordinaires de cinq euros (5 €) de valeur nominale chacune, assortie, le cas échéant, d'une prime d'émission.

Le nombre effectif d'actions à émettre en application de la première résolution dépendra ainsi (i) du prix d'émission des actions nouvelles qui sera décidé par le Conseil d'administration et qui ne pourra être inférieur à 5 euros (c'est-à-dire la

¹ Groupe constitué des sociétés SMA BTP, SMAvie BTP, SMA SA et IMPERIO.

valeur nominale des actions de la Société), et (ii) du montant brut de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse) recherché par le Conseil d'administration.

La souscription des actions sera opérée en numéraire et/ou, en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

Les actionnaires auront, proportionnellement au nombre d'actions existantes qu'ils détiennent, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires émises en vertu de la première résolution, et un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou plusieurs des facultés offertes par ledit article, à savoir : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée ; (ii) répartir librement tout ou partie des actions non souscrites entre les personnes de son choix ; et/ou (iii) offrir au public tout ou partie des actions non souscrites, sur le marché français et/ou à l'étranger.

Enfin, tous pouvoirs seront consentis au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre la délégation de compétence avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

Il est rappelé que cette délégation a vocation à être utilisée pour procéder au lancement de l'Augmentation de Capital décrite ci-dessus.

Les termes et conditions définitives de l'Augmentation de Capital qui seraient arrêtés par le Conseil d'administration de la Société, faisant usage de la première délégation qui lui serait octroyée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, vous seront présentés en détails dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers avant tout lancement de l'opération. Ce prospectus sera disponible sur le site internet de la Société (www.societetou Eiffel.com) et celui de l'AMF (www.amf-france.org).

SMA souscrira à l'augmentation de capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % de son montant (les modalités de cet engagement de souscription seront communiquées au lancement de l'opération).

Délégation de compétence 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

(Deuxième résolution)

Conformément à la loi et en conséquence du projet d'Augmentation de Capital, nous vous soumettons une résolution visant à déléguer au Conseil d'administration sa compétence 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.

6 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des résolutions

Pouvoirs

(Troisième résolution)

Nous vous demandons enfin de donner pouvoir afin d'accomplir 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 recommandé.

7. TEXTE DES RESOLUTIONS

Première résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

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. 22-10-49, L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-132, L. 225-133, et L. 225-134 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal maximum de six cents millions d'euros (600.000.000 €), par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un nombre maximum de 120.000.000 actions ordinaires nouvelles de 5 euros de valeur nominale chacune, assortie, le cas échéant, d'une prime d'émission,
- 2) Décide que les actions ordinaires nouvelles émises dans le cadre de la présente résolution devront être libérées intégralement au moment de leur souscription, laquelle sera opérée en numéraire et/ou, en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou prime,
- 3) Décide que les actions ordinaires émises dans le cadre de la présente résolution seront créées avec jouissance courante à compter de leur émission et seront complètement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les dispositions statutaires à compter de cette date,
- 4) Décide que les actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires nouvelles émises en application de la présente délégation. En outre, les actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription auront le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,
- 5) Décide que, si les souscriptions à titre irréductible et à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration pourra utiliser, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée ; (ii) répartir librement tout ou partie des actions non souscrites entre les personnes de son choix ; et/ou (iii) offrir au public tout ou partie des actions non souscrites, sur le marché français et/ou à l'étranger,
- 6) Décide que les droits préférentiels de souscription permettront de souscrire aux actions ordinaires nouvelles de la Société selon une parité à déterminer par le Conseil d'administration,
- 7) Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus, à l'effet, sans que cela soit limitatif de :
 - a. décider de mettre en œuvre la présente délégation ;
 - b. arrêter, dans les limites susvisées, le montant définitif de l'augmentation de capital, objet de la présente résolution, le cas échéant le montant de la prime d'émission, ainsi que le nombre maximum d'actions ordinaires à émettre ;
 - c. déterminer les modalités de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;
 - d. décider l'émission des actions ordinaires nouvelles dans le cadre de la présente délégation ;
 - e. déterminer les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription aux actions ordinaires nouvelles ;
 - f. le cas échéant, répartir dans les conditions prévues dans la présente résolution les titres non souscrits ;
 - g. recueillir auprès des actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription leur souscription aux actions ordinaires nouvelles ;

- h. clore, le cas échéant par anticipation, la période de souscription ou prolonger sa durée ;
 - i. constater la réalisation de l'augmentation de capital qui résulte de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;
 - j. conclure toute convention en vue de la réalisation de l'émission prévue à la présente résolution ;
 - k. fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres ou d'autres instruments donnant ou pouvant donner accès au capital de la Société ;
 - l. le cas échéant, imputer les frais de l'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
 - m. faire procéder à l'admission aux négociations des actions ordinaires nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Paris ;
 - n. procéder aux formalités de publicité et de dépôt corrélatives à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission des actions ordinaires nouvelles et à la modification corrélative des statuts de la Société ; et
 - o. plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à la réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente résolution, à l'émission et à l'admission aux négociations des actions ordinaires nouvelles émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'aux formalités en résultant.
- 8) Prend acte que, conformément à la loi et à la réglementation, le Conseil d'administration rendra compte à la prochaine assemblée générale ordinaire de l'utilisation faite de la délégation conférée en vertu de la présente résolution ;
- 9) Décide que le Conseil d'administration ne pourra pas, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- 10) Fixe à douze (12) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.
- Il est précisé, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence prive d'effet à compter de ce jour toute délégation de compétence antérieure ayant le même objet.

Deuxième résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet (i) d'émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou (ii) d'attribuer des titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

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. A 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 côtés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne ;
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions ; et
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation de compétence 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.

Troisième résolution : Pouvoirs pour formalités

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.

8. COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE

8.1. FORMALITES PREALABLES A EFFECTUER POUR PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Générale. Seuls pourront participer à l'Assemblée Générale, les actionnaires justifiant de l'inscription en compte des titres à leur nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour leur compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le 12 décembre 2024 à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la Société par son mandataire la Société Générale, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3 ;
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

8.2. MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :

- pour l'actionnaire nominatif : (i) demander une carte à l'aide du formulaire de vote qui lui sera adressé avec la convocation et de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation reçue par courrier postal ou en faisant sa demande en ligne sur la plateforme sécurisée VOTACCESS accessible via le site Sharinbox lui-même accessible via l'adresse suivante : www.sharinbox.societegenerale.com ou (ii) se présenter le jour de l'assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ;
- pour l'actionnaire au porteur : (i) demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée ou (ii) si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire peut demander une carte d'admission par voie électronique après s'être identifié sur le portail internet de cet intermédiaire avec ses codes d'accès habituels.

Tout actionnaire pourra poser des questions pendant l'Assemblée Générale et avant le vote des résolutions, sous réserve de la vérification par la Société de l'identité de l'actionnaire concerné ainsi que de son attestation d'inscription en compte. Pour ce faire, vous devrez en faire la demande à l'adresse actionnaires@stoureffel.com, accompagnée de la copie de votre carte d'identité et de votre attestation d'inscription en compte si vos titres sont au porteur, au plus tard le 12 décembre 2024 à 16 heures.

Les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent, n'assistant pas personnellement à cette assemblée, peuvent choisir entre l'une des modalités de vote suivantes (par voie postale ou électronique) :

- voter par correspondance ;
- donner procuration au Président ;
- donner procuration à toute personne physique ou morale de son choix.

Dans tous les cas, tout actionnaire pourra faciliter la prise en compte de son vote en préférant le vote par internet.

Pour cette même raison, les actionnaires préférant voter par correspondance par voie postale sont invités à renvoyer leur formulaires papier, dans les plus brefs délais, et ce à compter de la publication de l'Avis de Convocation à l'Assemblée Générale.

8.3. VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION

VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION PAR VOIE POSTALE

Les actionnaires pourront voter par correspondance ou se faire représenter en donnant procuration à une personne mentionnée au I de l'article L. 225-106 du Code de commerce (le conjoint, le partenaire avec lequel l'actionnaire a conclu un pacte civil de solidarité, ou toute autre personne physique ou morale) ou au Président de l'Assemblée Générale, en utilisant le formulaire de vote prévu à cet effet.

Les actionnaires inscrits au nominatif devront compléter le formulaire unique joint à la convocation qui leur sera adressé et le renvoyer daté et signé à l'aide de l'enveloppe prépayée (qui est jointe à la convocation reçue) ou par courrier simple, à Société Générale Securities Services - Service des Assemblées - CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3.

Les actionnaires inscrits au porteur devront s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration. Les demandes d'envoi de formulaires, pour être honorées, devront parvenir six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale, soit le mardi 10 décembre 2024. Une fois complété par l'actionnaire, ce formulaire sera retourné à l'intermédiaire habilité qui se chargera de la transmission de ce formulaire unique accompagné de l'attestation de participation à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3 (assemblees.generales@sgss.socgen.com).

Les formulaires uniques devront être reçus par l'établissement bancaire désigné ci-dessus au plus tard le troisième jour calendaire précédant l'Assemblée Générale, soit le 13 décembre 2024, pour être pris en considération.

Le formulaire de vote par correspondance ou de procuration sera aussi disponible sur le site internet de la Société rubrique assemblée générale <https://societetoureiffel.com/investisseurs/assemblee-generale/>.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la procuration donnée par un actionnaire pour se faire représenter doit être signée par l'actionnaire. Celui-ci indiquera ses nom, prénom usuel et domicile, et pourra désigner un mandataire, dont il précisera les nom, prénom et adresse ou, dans le cas d'une personne morale, la dénomination ou raison sociale et le siège social. Le mandataire n'a pas la faculté de se substituer une autre personne.

Il est précisé que, pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandat.

L'actionnaire peut révoquer son mandataire, étant précisé que la révocation devra être effectuée par écrit et communiquée à la Société dans les mêmes formes que la nomination.

Lorsqu'un actionnaire a déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée. Le mandat donné pour l'assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION PAR INTERNET

Les actionnaires sont invités à privilégier l'utilisation de la plateforme de vote par internet VOTACCESS. Cette plateforme permet aux actionnaires, préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale, de transmettre électroniquement leurs instructions de vote ou de désigner ou révoquer un mandataire, d'une manière simple et rapide.

Les actionnaires inscrits au nominatif se connecteront au site www.sharinbox.societegenerale.com avec leur code d'accès habituel (rappelé sur le formulaire unique de vote joint à la brochure de convocation) ou leur email de connexion (s'ils ont déjà activé votre compte Sharinbox by SG Market), puis le mot de passe déjà en leur possession.

Le mot de passe de connexion au site leur a été adressé par courrier lors de l'entrée en relation avec Société Générale Securities Services. En cas de perte ou d'oubli de ce mot de passe, ils devront suivre la démarche proposée en ligne sur la page d'authentification.

Une fois connecté sur le site Sharinbox, les titulaires d'actions au nominatif devront suivre les instructions dans leur espace personnel. Au niveau de la page d'accueil, cliquez sur le bouton « Répondre » de l'encart « Assemblées Générales » puis sur « Participer ». Vous serez alors automatiquement redirigé(e) vers la plateforme de vote VOTACCESS.

Les actionnaires inscrits au porteur devront se renseigner auprès de leur établissement teneur de compte pour savoir s'il est connecté à la plateforme VOTACCESS et, le cas échéant, si cet accès est soumis à des conditions d'utilisation particulières.

Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire au porteur est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions Société de la Tour-Eiffel et suivre les indications à l'écran afin d'accéder à VOTACCESS et voter, désigner ou révoquer un mandataire.

Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire n'est pas connecté à la plateforme VOTACCESS, il est précisé que la notification de la désignation ou de la révocation d'un mandataire peut toutefois être effectuée par voie électronique conformément aux dispositions de l'article R.22-10-24 du Code de commerce, selon les modalités suivantes : l'actionnaire devra envoyer un e-mail à l'adresse électronique suivante : assemblees.generales@sgss.socgen.com. Cet e-mail devra obligatoirement contenir les informations suivantes : les nom, prénom, adresse et références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et adresse du mandataire désigné ou révoqué. L'actionnaire devra ensuite demander à son intermédiaire financier qui assure la gestion de son compte-titres d'envoyer une confirmation au Service des Assemblées de Société Générale.

La plateforme VOTACCESS sera ouverte du 27 novembre 2024 à 9h00, au 15 décembre 2024, veille de l'Assemblée Générale à 15h00, heure de Paris.

Il est recommandé aux actionnaires disposant de leurs codes d'accès, de ne pas attendre les derniers jours pour exprimer leur mode de participation à l'Assemblée Générale, afin d'éviter d'éventuels engorgements du site internet.

8.4. DEPOT DE POINTS OU DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées de préférence par voie électronique à l'adresse suivante : actionnaires@stoureffel.com (ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social à l'attention du Président), de façon à être reçues au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée Générale (soit le 21 novembre 2024).

Les demandes d'inscription de points à l'ordre du jour doivent être motivées.

Les demandes d'inscription de projets de résolution devront être accompagnées du texte des projets de résolution, assortis, le cas échéant, d'un bref exposé des motifs, ainsi que des renseignements prévus au 5° de l'article R. 225-83 du Code de commerce si le projet de résolution porte sur la présentation d'un candidat au Conseil d'administration.

Une attestation d'inscription en compte devra également être jointe à ces demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour afin de justifier, à la date de la demande, de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée conformément aux dispositions de l'article R. 225 -71 du Code de commerce. Une nouvelle attestation justifiant de l'inscription en compte des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris (12 décembre 2024) devra être transmise à la Société.

Le texte des projets de résolution présentés par les actionnaires et la liste des points ajoutés à l'ordre du jour à leur demande seront mis en ligne, sans délai, sur le site de la Société <https://societetoureffel.com/investisseurs/assemblee-generale> dès lors qu'ils remplissent les conditions précitées.

8.5. DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Les documents préparatoires à l'Assemblée Générale énoncés par l'article R. 22-10-23 du Code de commerce seront mis en ligne sur le site internet de la Société <https://societetoureffel.com/investisseurs/assemblee-generale> au plus tard le vingt et unième jour précédant l'Assemblée Générale, soit le 25 novembre 2024, et pourront être consultés au siège social de la Société.

Il est précisé que le texte intégral des documents destinés à être présentés à l'Assemblée Générale conformément notamment aux articles L. 225-115 et R. 225-83 du Code de commerce seront mis à disposition sur le site internet de la Société ou adressé aux actionnaires sur demande à l'adresse mail suivante actionnaires@stoureffel.com.

8.6. QUESTIONS ECRITES

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées de préférence par voie électronique à l'adresse suivante : actionnaires@stoureffel.com (ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social à l'attention du Président).

Elles devront être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte. La Société acceptera les questions écrites qui lui parviendront jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le 10 décembre 2024 à zéro heure (heure de Paris).

Conformément à l'article L. 225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site internet de la Société www.societetoureffel.com.

10. PLAN D'ACCES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Lundi 16 décembre 2024 à 15h00

Pour vous rendre à :

Centre de Conférence
Étoile Saint-Honoré
21/25 rue Balzac
75008 Paris

Accessibilité



Métro

Station Charles de Gaulle-Étoile (ligne 1, 2, 6)
Station George V (ligne 1)
Station Ternes (ligne 2)



Bus

Lignes 22, 31, 43, 52, 93



RER

Station Charles de Gaulle-Étoile (RER A)



Parking

Parking payant avec accès direct
(6 bis, avenue Bertie-Albrecht)
Parking public, avenue Hoche

11. DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS

A retourner à :

SOCIETE GENERALE,
Service des Assemblées
CS 30812
44308 Nantes Cedex 3

Concernant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2024

Je soussigné/e :

Nom :

Prénom :

Domicile :

Propriétaire deactions nominatives de la Société de la Tour Eiffel

et/ou deactions au porteur de la Société de la Tour Eiffel,

Reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale Extraordinaire précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce,

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Extraordinaire précitée tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du même Code.

Fait à le

Signature

* Conformément à l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.



11-13, avenue de Friedland
75008 Paris
www.societetou Eiffel.com