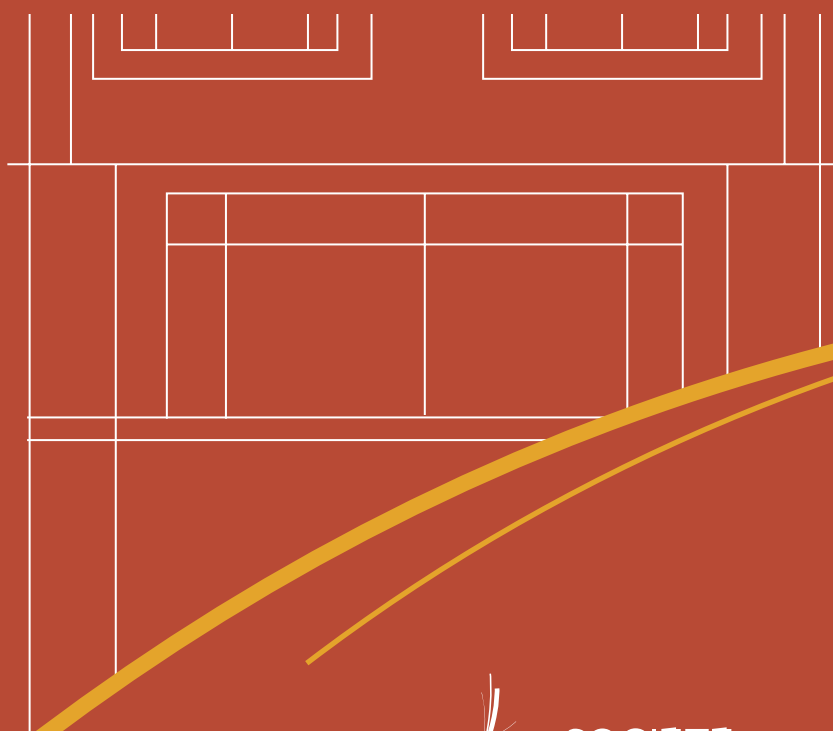


BROCHURE DE CONVOCATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
MARDI 29 AVRIL 2025 À 9H30



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

Sommaire

1	Le Mot du Président et de la Directrice Générale	2
1.1	Message de Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration	2
1.2	Message de Christel Zordan, Directrice Générale	4
2	Indicateurs Financiers et ExtraFinanciers	8
2.1	Chiffres clés	8
2.2	Bilan actif	9
2.3	Bilan passif	9
2.4	Compte de résultat global consolidé	10
2.5	Tableau des résultats des cinq derniers exercices	11
3	Exposé Sommaire	12
3.1	Activités et faits marquants	12
3.2	Sécurisation des loyers	14
3.3	Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	17
3.4	Cessions, Investissements et Développements	19
3.5	Ressources financières	22
3.6	Actif Net Réévalué	26
3.7	Perspectives	27
4	Gouvernance	28
4.1	Conseil d'Administration	28
4.2	Renouvellements de mandats d'Administrateur et de censeur	30
5	Ordre du jour	36
5.1	De la Compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	36
5.2	De la Compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	37
6	Rapport du Conseil d'Administration et texte des résolutions	38
6.1	De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	38
6.2	De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	44
7	Comment participer à l'Assemblée Générale	51
7.1	Formalités préalables à effectuer pour participer à l'Assemblée Générale	51
7.2	Modalités de participation à l'Assemblée Générale	51
7.3	Vote par correspondance ou par procuration	52
7.4	Droit de communication des actionnaires	53
7.5	Questions écrites	53
8	Remplir le formulaire	54
9	Plan d'accès	55
10	Demande d'envoi de documents	57

Bruno Cavagné

Président du
Conseil d'Administration



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

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

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

Poursuivre le déploiement de la feuille de route

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

Les mandats de six administrateurs - Patrick Bernasconi, Jacques Chanut, AG Real Estate, MH Puccini, SMAvie BTP et Suravenir - ont été renouvelés, le 15 mai 2024, pour une durée de trois années. Le Conseil d'Administration a également confirmé sa confiance à Christel Zordan, en renouvelant son mandat de Directrice Générale pour trois ans. Avec l'ensemble de ses membres, nous continuons à soutenir les projets majeurs de développement engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées. Nous sommes à ce titre très satisfaits de voir les premiers d'entre eux, désormais livrés, bénéficier d'un niveau de commercialisation très satisfaisant et en avance sur les plans initiaux.

Enfin, nous poursuivons avec constance et détermination la décarbonation de notre portefeuille d'actifs en continuant à viser les plus hauts niveaux d'exigence de performance environnementale, au travers du maintien d'une part d'au moins 80 % d'actifs en exploitation certifiés ou certifiables, allant jusqu'à 100 % pour nos actifs en développement.

Préserver les intérêts de la société

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

Saisir les opportunités de croissance durable

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

Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2024



52,3 % SMABTP

29 %

11,1% MH PUCCINI
6,9% SURAVENIR
5,7% LA MUTUELLE GÉNÉRALE
5,4% AG FINANCE

18,7 % FLOTTANT

Répartition de l'actionnariat au 15 janvier 2025



93,8 % GROUPE SMABTP

3,7 %

1,4% MH PUCCINI
0,9% SURAVENIR
0,7% LA MUTUELLE GÉNÉRALE
0,7% AG FINANCE

2,6 % FLOTTANT



« Nous maintenons le cap pour relever les grands défis du développement immobilier »

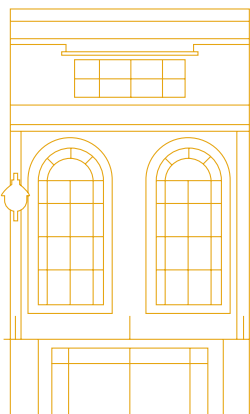
Après une année 2023 difficile pour tous les acteurs immobiliers, comment le marché s'est-il comporté en 2024 ?

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

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

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

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



Enghien,
Paris



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

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

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

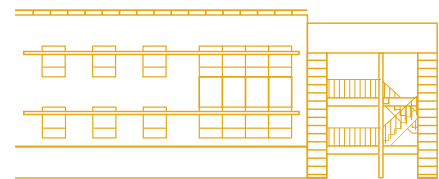
La performance environnementale est précisément le troisième pilier de votre feuille de route. Comment a-t-elle évolué en 2024 ?

C.Z. La qualité environnementale est un pilier historique de l'ADN de la Société de la Tour Eiffel. Les équipes y sont très attachées et font preuve d'une mobilisation sans faille pour accroître la résilience de notre patrimoine face aux changements climatiques. Nous visons le maintien de 80 % des actifs certifiés ou en cours de certification. Un objectif d'autant plus ambitieux que le niveau d'exigence des labels se renforce en continu. Pour atteindre l'excellence environnementale, nous veillons à maîtriser nos consommations, notamment d'énergie et d'eau, ce qui implique de connaître notre portefeuille immeuble par immeuble. On ne pilote efficacement que ce que l'on connaît précisément ! Au-delà des labels, nous avons déployé à plus grande échelle notre démarche d'économie circulaire, avec notamment le réemploi de gros blocs de marbre à Puteaux Rivage : ils ornent la façade du bâtiment démoli et seront réutilisés dans le cadre du mobilier du projet. Nous multiplions également les expérimentations, avec la géothermie et l'utilisation de peintures biosourcées pour les actifs en développement ainsi que la végétalisation des espaces et l'utilisation de revêtements réfléchissants en toiture terrasse pour les actifs en exploitation.

Nous avons aussi finalisé, auprès du Crédit Agricole d'Ile-de-France, une nouvelle ligne de crédit responsable de 90 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.

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

C.Z. Même si notre Foncière demeure résiliente grâce à des fondamentaux solides, une gestion rigoureuse et des équipes très engagées, 2024 est une année de transition sur le plan financier. Comme notre plan de cessions avance bien, nous avons perdu des loyers. Or, la livraison de nos projets lancés en 2022 et 2023 n'est intervenue que fin 2024 voire début 2025 et la commercialisation est en cours. Si les cinq projets de développement lancés représentent 10,5 millions d'euros de loyers potentiels, nous ne les



Jade,
Aix-en-Provence

encaisserons pas avant plusieurs mois, du fait notamment des franchises accordées aux preneurs.

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

Quels sont les caractéristiques et les objectifs de cette opération ?

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

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

Quelles sont vos priorités pour 2025 ?

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

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

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



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

2

INDICATEURS FINANCIERS
ET EXTRAFINANCIERS

2.1. CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉS CONSOLIDÉS

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

(1) Pour mémoire, les frais financiers s'entendent hors coût des TSDI.

(2) A la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels.

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

2.2. BILAN ACTIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		295	289
Immobilisations corporelles		730	1 040
Immeubles de placement	5.7.1	1 142 457	1 255 501
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	161 781	103 977
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.4.3	12 706	13 849
Actifs financiers	5.7.2	2 299	15 996
Impôt différé actif		350	326
Total actifs non courants		1 320 617	1 390 979
Clients et comptes rattachés	5.7.3	47 561	54 502
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	18 402	23 799
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	79 016	59 507
Total actifs courants		144 979	137 809
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	39 489	44 642
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.4.3	-	-
TOTAL ACTIF		1 505 085	1 573 430

2.3. BILAN PASSIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	5.7.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.7.5	321 014	321 014
TSDI	5.4.6	254 949	254 896
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(30 145)	31 091
Résultat consolidé de l'exercice		(59 192)	(47 206)
Total capitaux propres		577 056	650 225
Emprunts et dettes financières	5.7.6	478 890	710 825
Obligations locatives non courantes	5.7.6	12 569	13 429
Passifs non courants	5.7.6	17 888	16 309
Provision long terme	5.7.7	992	1 701
Autres passifs financiers	5.7.6	197	234
Total passifs non courants		510 536	742 497
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	304	514
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	319 276	92 050
Autres passifs financiers courants	5.7.6	1 023	-
Obligations locatives courantes	5.7.6	863	1 060
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	12 240	13 433
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	83 789	73 649
Total passifs courants		417 493	180 706
TOTAL		1 505 085	1 573 430

2.4. COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts		79 016	83 117
Refacturation des charges locatives		32 513	31 497
Charges locatives		(42 889)	(39 862)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(3 881)	(3 853)
Revenus locatifs nets	5.7.10	64 759	70 899
Frais généraux	5.7.11	(6 810)	(7 320)
Impôts et taxes	5.7.11	(564)	(623)
Frais de personnel	5.7.11	(9 557)	(11 399)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.7.10	2 528	2 875
Frais de fonctionnement		(14 404)	(16 467)
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(50 718)	(43 863)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(32 439)	(31 501)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	2 702	6 214
Autres produits d'exploitation	5.7.14	3 268	2 661
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(2 391)	(668)
Résultat opérationnel		(29 223)	(12 724)
Coût de l'endettement financier net	5.7.16	(12 952)	(9 617)
Autres produits et charges financiers	5.7.17	(17 023)	(24 849)
Impôts sur les résultats	5.7.18	6	(16)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
RÉSULTAT NET		(59 192)	(47 206)
Intérêts minoritaires	5.3.2	-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(59 192)	(47 206)
Résultat par action	5.5.19	(3,57)	(2,85)
Résultat dilué par action	5.5.19	(3,57)	(2,84)
RÉSULTAT NET		(59 192)	(47 206)
Autres éléments du résultat global	5.4.8	(41)	134
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(59 233)	(47 072)

2.5. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(En Euros)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	83 056 567	83 056 567	83 056 567	82 948 700	82 948 700
Nombre :					
● d'actions émises	16 611 314	16 611 314	16 611 314	16 589 740	16 589 740
● d'obligations convertibles en actions					
Chiffres d'affaires (H.T.)	48 810 131	51 844 364	49 290 870	48 957 618	50 505 986
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	(287 262)	8 660 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
● avant dotations aux amortissements et provisions	(287 262)	8 600 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755
● dotations aux amortissements et provisions	(74 496 943)	(59 873 660)	(35 224 344)	(8 481 939)	5 350 176
Résultat distribué					5 082 667
Résultat après impôts, participation :					
● avant dotations aux amortissements et provisions		1	1	2	2
● dotations aux amortissements et provisions	(4)	(4)	(2)	(1)	0
Dividende attribué					
Nombre de salariés	5	5	6	5	5
Montant de la masse salariale	1 034 242	2 188 636	1 512 280	1 834 340	1 353 332
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	543 042	764 533	751 670	871 029	692 305

3

EXPOSÉ SOMMAIRE

3.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

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

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

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

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

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

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

3.1.2. UNE AUGMENTATION DE CAPITAL NÉCESSAIRE À LA CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

3.1.3. SUSPENSION DU RÉGIME SIIC

Le franchissement des seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraîne une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier

Cotées (le « Régime SIIC ») en 2025. Conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts, la Société sortira du statut si ces seuils ne sont pas à nouveau

respectés fin 2025.

Sur la base de l'analyse menée par les avocats fiscalistes conseils de la Société, l'impact financier pouvant résulter de ce changement de statut devrait être mesuré (coût de sortie contenu au regard des plus-values latentes attendues et imposition qui devrait être limitée les années suivantes – la Société n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 M€ en 2025 puis 4-6 M€ les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Il est rappelé qu'une sortie du Régime SIIC aurait également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. En cas de sortie du Régime

SIIC, la Société ne sera plus soumise à ces obligations distributives. Cependant depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution (ses obligations de distribution faisant l'objet de reports en attendant que la Société dispose de capacités juridiques et comptables de distribution) et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions, l'application du Régime SIIC ne représente pas, à date, un élément déterminant de la politique de distribution.

Cette modification du statut ne remet pas en cause l'objet social de la Société, ni son souhait de préserver sa cotation sur le marché réglementé d'Euronext Paris. En cas de sortie du régime, les actions de la Société redeviendront éligibles au PEA (Plan d'Épargne en Actions) à compter de début 2026. Enfin la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

3.1.4. SITUATION FINANCIÈRE

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

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

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

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

DETTE FINANCIÈRE

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

CHIFFRES AU 31/12/2024 POST AUGMENTATION DE CAPITAL

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

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

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

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

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

également ses efforts sur la préservation des ressources et de la biodiversité, en mettant notamment en place des solutions innovantes d'économie circulaire sur ses chantiers et des contrats de « gestion raisonnée » des espaces verts.

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel est également pleinement mobilisée sur des enjeux d'innovation au

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

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

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

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

3.2. SÉCURISATION DES LOYERS

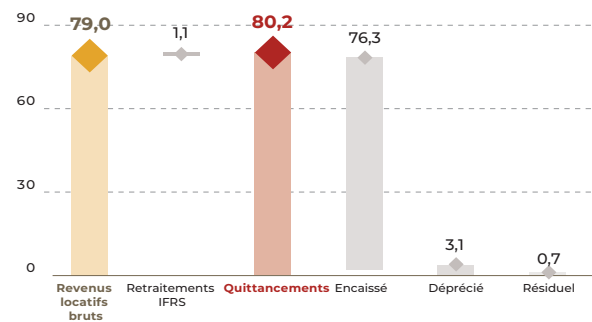
À fin février 2025, sur un total de 80,2 M€ de loyers quittancés en 2024, 95,2 % ont été encaissés (vs. 97,5 % l'an dernier).

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité. Dans une économie fragile, la Société reste particulièrement vigilante en maintenant la proximité et le dialogue avec ses clients. Le recul à 95,2 % est le reflet de difficultés rencontrées principalement par deux locataires sur des actifs parisiens, pour lesquels la Société reste confiante quant à leur relocation rapide.

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

Quittancement 2024

(En millions d'euros)



3.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

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

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

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

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

Les 20 principaux locataires

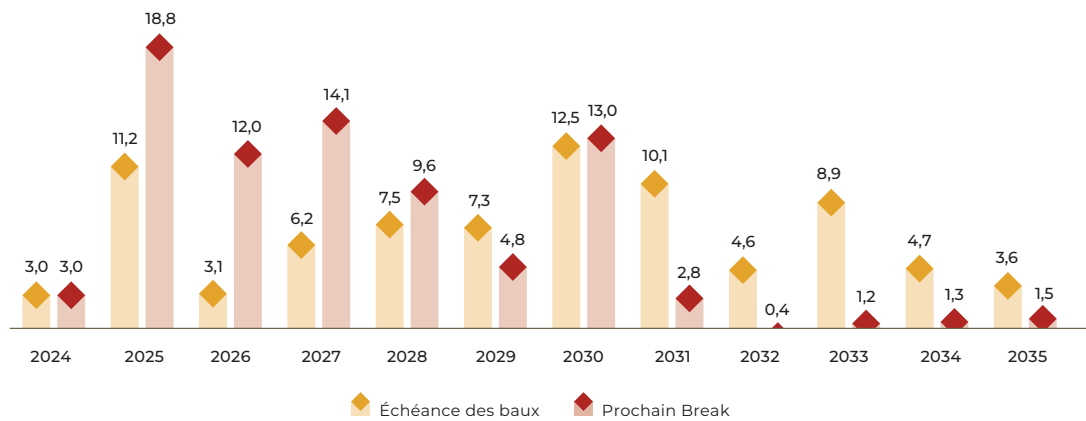
Locataires	Loyer annualisé (En millions d'euros)	%
SNCF*	3,9	5%
Groupe VINCI*	3,6	4%
NOKIA NETWORKS France	3,2	4%
Air Liquide*	2,4	3%
SCI S.A.M	2,2	3%
Ministère de l'Intérieur	2,1	3%
France Travail*	2,0	2%
TEAMTO	1,9	2%
CMN	1,6	2%
INSEEC	1,6	2%
TESSI*	1,6	2%
CAT	1,5	2%
IBM	1,4	2%
C&S	1,3	2%
CPS	1,3	2%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

* Multisites.

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

Échéance des baux du portefeuille

(En millions d'euros de loyers)



Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)



3.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

3.3.1. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

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

(1) Dont coût des TSDI.

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

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

Les frais financiers augmentent à 13,0 M€ (vs. 9,6 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,6 % (vs. 1,2 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit de 4,0 M€ sur des produits de dérivés (caps). L'essentiel de ces caps avait pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps à -0,50 % permettant de maintenir un taux relativement faible ont produit leurs fruits jusqu'à fin 2024. La Société poursuit sa politique de couverture de taux qui lui garantit à ce stade, pour un nominal de 405 M€, un taux moyen inférieur à 2,50 % à jusqu'à fin 2026.

A la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le Résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que les TSDI) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels. Le coût des TSDI représente 13,8 M€ en 2024 contre 13,4 M€ en 2023, reflet de la hausse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois.

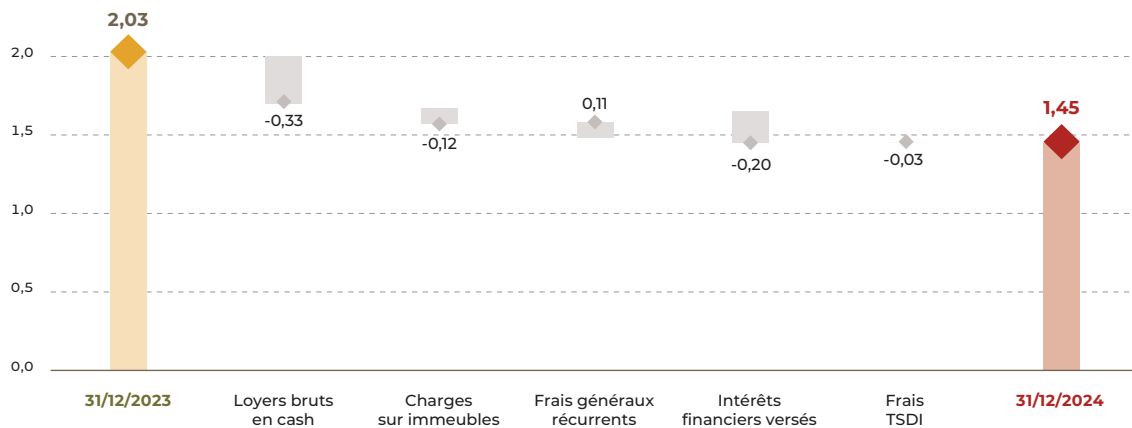
Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 21,9 M€ contre 32,4 M€ en 2023, soit respectivement par action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

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, autres coûts liés à la structure financière, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à - 59,2 M€ contre - 47,2 M€ en 2023.

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

Évolution du Cash-Flow Courant par action

(En euros)



3.3.2. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ

(En millions d'euros)

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

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

- flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à 9,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 69,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Sur l'exercice 2024, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 58,1 millions d'euros, des coûts de rénovation pour 18,3 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 86,0 millions d'euros ;
- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à - 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 59,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. Sur l'exercice 2024, ils sont principalement le reflet du remboursement d'emprunts pour 85,0 millions d'euros compensés par le tirage de lignes RCF et SLL pour 80,0 millions d'euros.

3.3.3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles ajusté, depuis la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, des autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) et des éléments non opérationnels et exceptionnels. Le tableau ci-dessous illustre

l'évolution du résultat IFRS décomposé entre le résultat EPRA et le résiduel appelé ici résultat net non courant (Rn n-c).

Les commentaires relatifs au résultat EPRA figurent au paragraphe 2.3.1 Cash-flow Courant et Résultat EPRA, et le détail des chiffres au paragraphe 2.6.1 Résultat EPRA et Résultat net courant.

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

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	79,0	83,1	(4,1)
Charges immobilières	(14,3)	(12,2)	(2,0)
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	2,1
Coût de l'endettement financier net	(13,0)	(9,6)	(3,3)
Divers (courant)	(1,7)	1,0	(2,6)
Autres coûts liés à la structure financière	(13,8)	(13,4)	(0,4)
Résultat EPRA	21,9	32,4	(10,5)
Dépréciation et amortissement sur IP	(80,8)	(73,8)	(7,0)
Résultat de cession	2,7	6,2	(3,5)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	13,8	13,4	0,4
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(16,8)	(25,4)	8,6
Résultat net non courant	(81,1)	(79,6)	(1,5)
RÉSULTAT NET IFRS	(59,2)	(47,2)	(12,0)

3.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

3.4.1. CESSIONS

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

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

3.4.2. INVESTISSEMENTS

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

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

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

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a livré au 4^{ème} trimestre 2024 le Nanturra, un hôtel d'activités à étages, divisible, de 5 400 m² sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). Ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des

centres urbains. L'actif est pré-loué à 35 %. Un second projet, l'immeuble le Syrah, de même nature et également divisible, d'une superficie de 8 000 m² a été lancé à Bobigny dans la ZAC des vignes. La livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2025. Le Syrah se démarque notamment par sa performance environnementale (Géothermie sur sondes, matériaux bas carbone, agriculture urbaine, etc...). Concernant le Nanturra, il a également été construit avec des matériaux bas carbone tels que la peinture biosourcée et des enrobés bas carbone. Ces 2 projets, à la pointe de l'innovation, visent par ailleurs la certification BREEAM Excellent.

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

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

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

commerces et au 4^{ème} trimestre 2025 pour les logements.

Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie de transformation du patrimoine : des localisations de qualité, des

revenus locatifs sécurisés et des immeubles performants sur le plan environnemental.

3.4.3. LE PATRIMOINE

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

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

3.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 31 décembre 2024, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 98 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

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

- CBRE Valuation ;
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

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

puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de sept ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 8,7 % de la valeur du patrimoine.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Les méthodes utilisées par les experts pour la valorisation du patrimoine sont décrites dans le paragraphe 9.3.3. du DEU.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 616,9 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

VALEUR D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

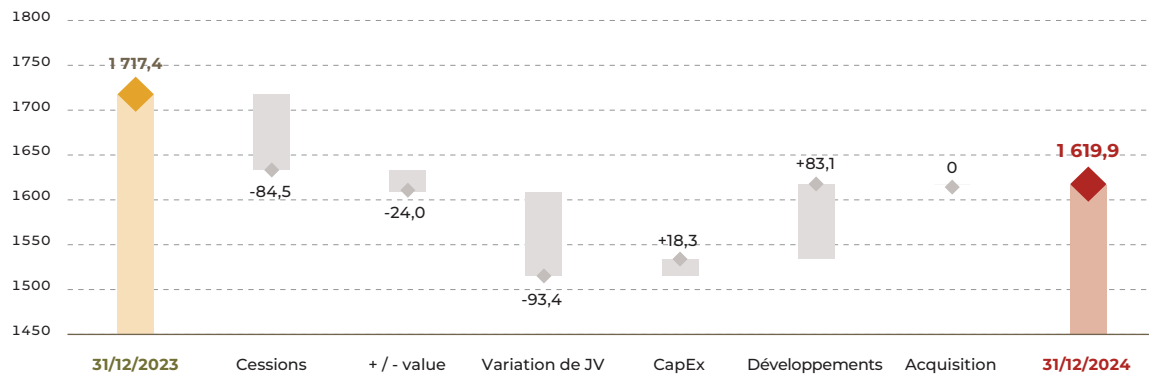
(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	1 219,5	1 357,0	1 430,4
Activité/Logistique	188,0	176,0	182,8
Mixte	176,9	155,5	147,5
Résidentiel	15,4	11,8	9,0
Commerce	3,2	3,1	3,1
Terrain	14,0	14,0	14,7
TOTAL	1 616,9	1 717,4	1 787,4

VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

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

Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)



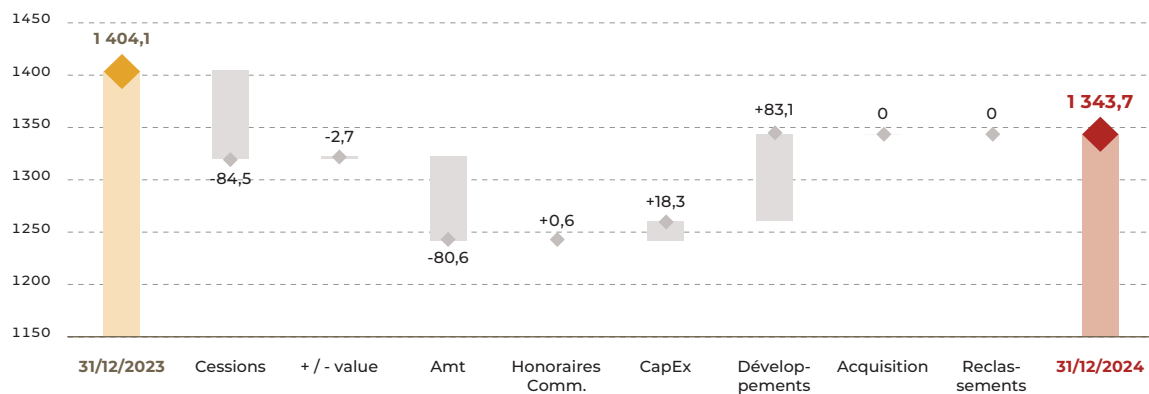
L'évaluation au 31 décembre 2024 du patrimoine de la Société est en baisse de 5,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2023. Cette diminution résulte de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation moyen retenus dans les expertises et qui s'établit à 6,01 % (+20 pb vs. fin 2023). Cette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

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

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

Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



3.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

3.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

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

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

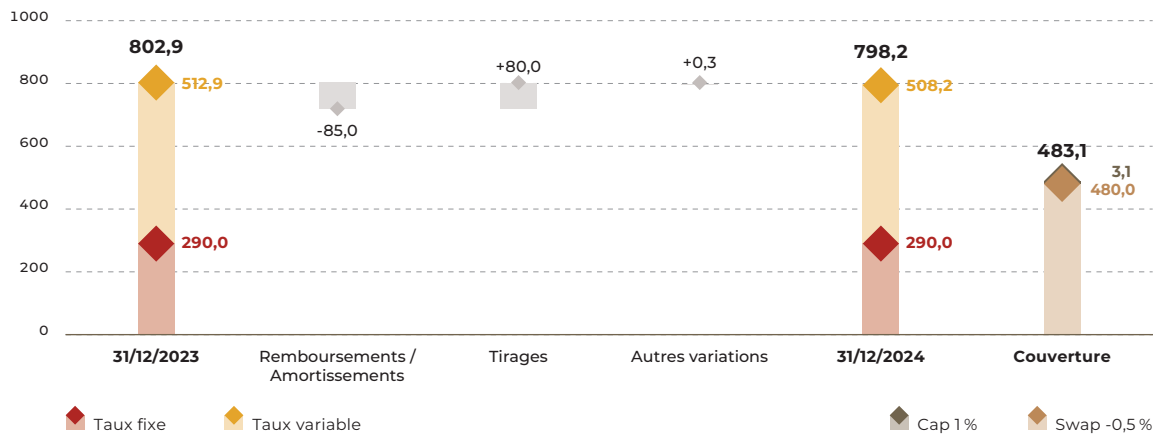
- L'amélioration de 15 % de la consommation d'énergie du patrimoine maîtrisé entre 2022 et 2030, associée au maintien de la consommation d'énergie du patrimoine global en dessous de la moyenne de l'OID ;
- L'obtention d'une certification environnementale d'un niveau au moins égal à « très performant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

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

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

Évolution de la dette financière

(En millions d'euros)



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

En 2023, le Groupe a souscrit des swaps pour un nominal total de 365 millions d'euros à un taux fixe moyen de + 2,647 % contre Euribor 3M, sur deux ans, entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2026.

Afin de compléter et d'ajuster sa couverture de taux, la Société a conclu des swaps en 2024. Le nominal couvert entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2026 est de 405 M€ à un taux moyen de 2,466 % et entre le 31 décembre 2026 et le 31 décembre 2028, le nominal couvert est de 125 M€ à un taux moyen de 2,232 %.

SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

(En millions d'euros)

	Taux	Echéance	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	Fixe	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	Variable	12/2024	-	-	-
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	-	80,0	30,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	100,0	80,0	50,0
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2029	60,0	-	-
TL Pool BNPP/SG 2019 330 M€	Variable	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	Fixe	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	Variable	2025	12,1	16,1	25,7
DETTE FINANCIÈRE			792,1	796,1	725,7

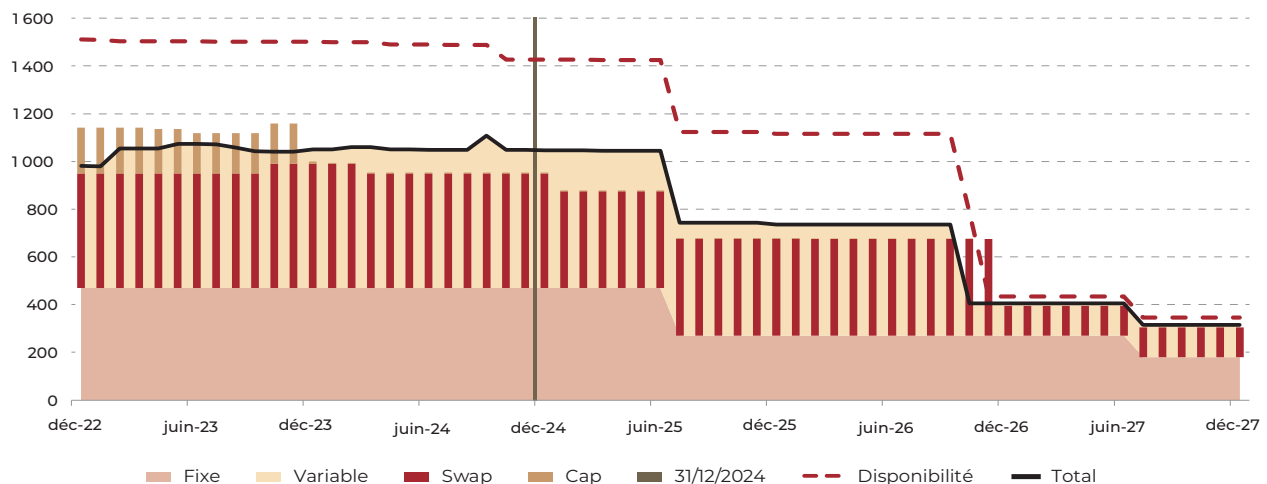
SYNTHÈSE DES TITRES HYBRIDES

(En millions d'euros)

	Taux	Step-up	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	180,0	180,0	180,0

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

(En millions d'euros)



Les instruments financiers à taux fixe comprennent :

- l'EuroPP 2015 de 200 M€,
- l'EuroPP 2017 de 90 M€,
- le TSDI 2020 de 180 M€,
- la ligne de crédit SMA de 350 M€ (non tirée).

Les instruments financiers à taux variable comprennent :

- la ligne de trésorerie RCF 2018 de 100 M€ (tirée à hauteur de 100 M€),
- la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€ (tirée à hauteur de 60 M€),

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

Les disponibilités comprennent les montants non tirés :

- la ligne de crédit SMA de 350 M€,
- le solde de 30 M€ de la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€.

La couverture de taux est destinée à couvrir tous les instruments à taux variable, TSDI 2007 compris.

3.5.2. ENDETTEMENT ET RATIO LTV

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

Le montant de la dette financière nette, obtenu en déduisant de la dette financière brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élevé à 719,1 millions d'euros à fin 2023 contre 743,4 millions d'euros à fin 2023 :

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

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

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

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

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

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

RATIOS D'ENDETTEMENT (LTV)

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

(1) Hors droits de transfert.

Comme précisé dans la note 5.6.5 *Risque de liquidité* des comptes consolidés dans la section 6, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 31 décembre 2024 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 118,9 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,00 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 178,6 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 30,3 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1,50 %.

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

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

RATIOS DE FINANCEMENT

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

RATIOS ICR

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

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

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

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

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

Ratios de covenants bancaires

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

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2024

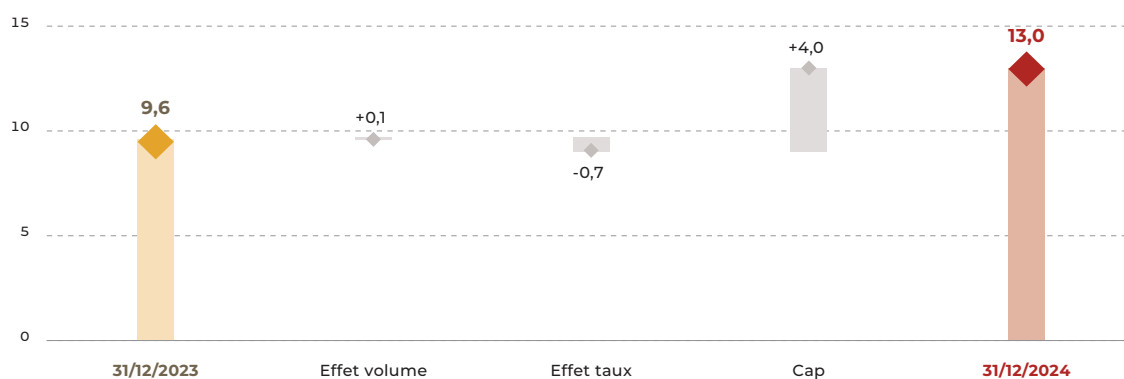
(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFE	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	5,0x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	5,0x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SSL CADIF 2024	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + n.a.	05/04/2029	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	12,1	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	6,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	798,2													

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

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

Frais financiers ⁽¹⁾

(En millions d'euros)



3.5.3. TITRES HYBRIDES

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

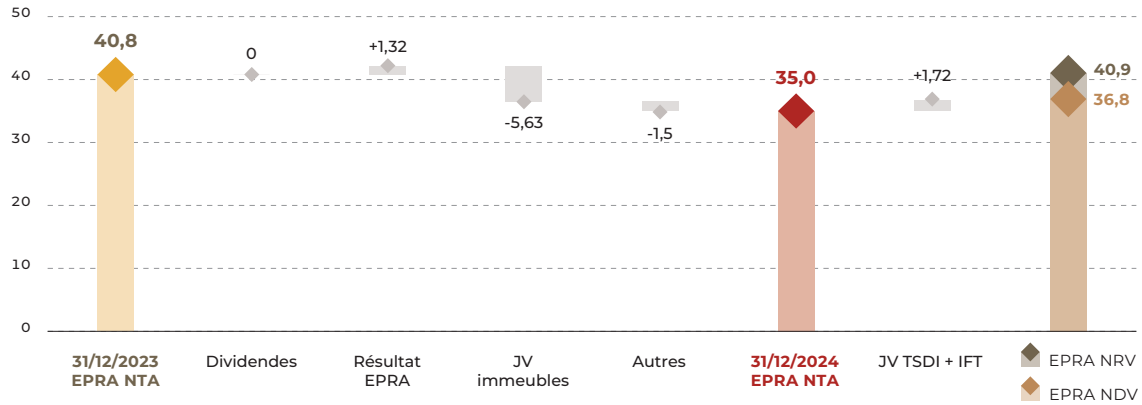
- juillet 2007 : 75 millions d'euros à un taux d'intérêt égal au taux Euribor 3 mois et une marge de 3,80 % par an avec un remboursement à la main de la Société ;
- juin 2020 : 180 millions d'euros à un taux d'intérêt de 4,5 % par an et une première option de remboursement en juin 2025.

(1) Pour mémoire, les frais financiers s'entendent hors coût des TSDI.

3.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Évolution de l'ANR EPRA NTA

(En euros par action)



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

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

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

En euros par action

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

(1) Le résultat EPRA par action a toujours été corrigé du coût des TSDI

(2) Ancien format.

3.7. PERSPECTIVES

3.7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Augmentation de capital

Le 17 janvier 2025, la Société a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 598,8 M€ par émission de 116 279 198 actions nouvelles. Le capital social est ainsi porté à 664,5 M€ divisé en 132 890 512 actions de 5,00 euros de valeur nominale chacune.

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

Cette opération ayant été essentiellement soutenue financièrement par le groupe SMABTP, sa participation dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %, franchissant les seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement amène à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) pour l'exercice 2025 et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de cet exercice (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cession d'actif

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

3.7.2. PERSPECTIVES

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

Depuis 2022, cette gestion dynamique du portefeuille s'est concrétisée par plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles (13 % du patrimoine) devenus inadaptés aux enjeux du Groupe. Parallèlement, elle a investi près de 200 M€ dans des actifs plus en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des

développements et redéveloppements, avec 90 M€ dépensés à fin 2024.

Malgré un contexte de marché ayant freiné sa progression initiale, elle a réduit la part du bureau à 75 % (vs. 81 % en 2021) en faveur d'une plus grande diversification et mixité d'usages. Si le Grand Paris concentre encore 75 % du patrimoine, elle poursuit activement son rééquilibrage territorial. Enfin, son engagement environnemental se traduit par 83 % d'actifs certifiés, illustrant son ambition d'allier performance économique et responsabilité durable.

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

4

GOVERNANCE

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nom, prénom, titre ou fonction des membres du Conseil	Membres du Conseil indépendants	Année première nomination	Échéance du mandat (AG statuant sur les comptes de l'exercice)	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations	Comité des investissements	Comité ESG	Expérience et expertise apportées	Taux de présence en Conseil et comité
Cavagné Bruno Président du Conseil d'Administration et administrateur *		2024	2026		✳				CA : 100 % CNR : N/A
Bernasconi Patrick Administrateur *		2018	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / social et gouvernance	CA : 90 % Comité des investissements : N/A
AG Real Estate, représentée par Serge Fautré Administrateur	✓	2015	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international	CA : 88 % Comité des investissements : 100 %
Chanut Jacques Administrateur *		2020	2026	●		●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / environnement et climat / social et gouvernance	CA : 75 % Comité d'audit : 66 % Comité ESG : 75 %
De Cazenove Bibiane Administratrice	✓	2016	2024		✳			Finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i>	CA : 100 % Comité d'audit : 100 %
Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Marie George Dubost Administrateur *		2020	2025			●		<i>Risk management</i> / environnement et climat / social	CA : 100 % Comité ESG : 100 %
La Mutuelle Générale, représentée par Matthieu Esposito ** Administrateur	✓	2019	2024		●				CA : 88 % CNR : 100 %
MH Puccini, représentée par Philippe Borde *** Administrateur	✓	2015	2026		●				CA : 88 % Comité des investissements : 0 %
SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur *		2018	2024			●		Environnement et climat / social et gouvernance	CA : 100 % Comité ESG : 100 %
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur *		2014	2024		●			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	CA : 75 % CNR : 100 %
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur *		2014	2026	●				Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / environnement et climat / gouvernance	CA : 88 % Comité d'audit : 100 %
Sonnier Christine Administratrice	✓	2020	2025		●		✳	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international / environnement et climat / social	CA : 75 % Comité des investissements : 100 % Comité ESG : 100 %
Suravenir, représentée par Alexa Sempiana Administrateur	✓	2015	2026					Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / gouvernance	CA : 88 %
Wiedmer Brouder Marie Administratrice	✓	2014	2025		✳				CA : 100 %

Nom, prénom, titre ou fonction des membres du Conseil	Membres du Conseil indépendants	Année première nomination	Échéance du mandat (AC statuant sur les comptes de l'exercice)	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations	Comité des investissements	Comité ESG	Expérience et expertise apportées	Taux de présence en Conseil et comité
								Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	Comité des investissements : 100 %
Desurmont Philippe Censeur *		2020	2025					Secteur des foncières / finance et comptabilité / <i>risk management</i>	CA : 100 %
Hecquard Maxence Censeur *		2019	2024					Secteur des foncières / finance et comptabilité	CA : 100 %

*Membres liés au Groupe SMA.

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

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

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents dans le secteur des foncières : 69 %.

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

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en risk management : 63 %.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en international : 31 %.

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

- en environnement et climat : 31 % ;

- en social : 38 % ; et

- en gouvernance : 50 %.

● Membre

⊕ Membre (président)

4.2. RENOUVELLEMENTS DE MANDATS D'ADMINISTRATEUR ET DE CENSEUR

4.2.1. RENOUVELLEMENTS DE MANDATS D'ADMINISTRATEUR PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Administrateur

Société d'assurance mutuelle

Siège social : 8, rue Louis Armand, 75015 Paris

775 684 764 RCS Paris

Représentant permanent : Pierre Esparbes

Date de nomination : Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 5 décembre 2014, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2016, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du Conseil de surveillance
- SMA Belgium (groupe SMABTP) : administrateur unique
- SMABTP COTE D'IVOIRE SA (groupe SMABTP) : administrateur
- BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : membre du Conseil d'Administration
- AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur
- ECOFI INVESTISSEMENTS : membre du Conseil de surveillance
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS FRANCE (SICAV) : administrateur
- S2IEM (SICAV) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMABTP) : administrateur
- LNA Santé : Censeur
- PACTINVEST (groupe SMABTP) : Président
- Arundo Ré (groupe SMABTP) : Administrateur
- DUPI Group B.V (groupe SMABTP) : Membre du Directoire
- GALIAN-SMABTP : administrateur (depuis le 18 novembre 2024)
- SOCABAT GIE (groupe SMABTP) : administrateur
- GPBF (groupe SMABTP) : administrateur

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

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

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES

AU 31 DÉCEMBRE 2024 :

5 277 627

PIERRE ESPARBES

Représentant permanent de SMABTP au Conseil d'administration

Né le : 17 décembre 1973 à Versailles (78), nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES HORS GROUPE :

- SMABTP : Directeur Général
- SGAM BTP : Directeur Général
- SMAvie BTP (groupe SMABTP) : Directeur Général
- SMA SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, membre du Conseil de surveillance
- PROTEC btp SA (groupe SMABTP) : Président du Conseil de surveillance
- SMA GESTION SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMAvie BTP, membre du Conseil de surveillance
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, administrateur
- SAGEVIE (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMA SA, administrateur
- IMPERIO SA (groupe SMABTP) : administrateur
- INVESTIMO SA (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- SMABTP COTE D'IVOIRE SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMA SA
- SELICOMI SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- FONCIÈRE 114 SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- FONCIÈRE CERES SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- PACTINVEST SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMABTP) : administrateur

- WONINGBORG HOLDING B.V : Membre du Conseil de Surveillance (depuis le 13 décembre 2023)
- ARUNDO Ré - SA (groupe SMABTP) représentant permanent de SMABTP, administrateur et membre du comité des nominations et des rémunérations et du comité d'audit
- GALIAN-SMABTP (groupe SMABTP) représentant permanent de SMABTP, administrateur

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

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

BIOGRAPHIE :

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

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

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

BIBIANE DE CAZENOVE

Administratrice

Née le : 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2016, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022**Année d'échéance du mandat :** 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Présidente du Comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

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

- Néant

BIOGRAPHIE :

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

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

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

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

Suivi des risques, y compris opérationnels.

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

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2024 :****128**

LA MUTUELLE GÉNÉRALE

Administrateur

Siège social : 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris**SIREN 775 685 340****Représentant permanent** : Monsieur Matthieu ESPOSITO**Date de nomination** : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022**Année d'échéance du mandat** : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

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

- Mutuelles de Fonctionnaires pour la Gestion de l'Assurance Maladie – MFGAM (GIE) : Administrateur (fin en 2020)
- Gespré Europe (SA) : Administrateur (fin en 2022)
- Société Civile Immobilière Clinique du Parisis (SCI) : Gérante (fin en 2022)

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

939 924

MATTHIEU ESPOSITOReprésentant permanent de LA MUTUELLE GÉNÉRALE
au Conseil d'administration**Né le** : 6 août 1985 à Savigny Sur Orge (91600), nationalité française**Adresse professionnelle** : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité de nominations et des rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

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

- Néant

BIOGRAPHIE :

Matthieu Esposito est Directeur Investissements et Trésorerie au sein du Groupe La Mutuelle Générale.

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

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

SMA SA

Administrateur

Siège social : 8, rue Louis Armand, 75015 Paris**332 789 296 RCS Paris****Représentant permanent** : Madame Fabienne TIERCELIN**Date de nomination** : Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 18 décembre 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022**Année d'échéance du mandat** : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCABAT GIE (groupe SMABTP) : administrateur

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

- Néant

NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2024 :**86 201****FABIENNE TIERCELIN**

Représentant permanent de SMA SA au Conseil d'administration

Né le : 29 janvier 1965 à Pontorson (50), nationalité française**Adresse professionnelle** : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

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

Néant

BIOGRAPHIE :

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

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

4.2.2. RENOUELEMENT DE MANDAT DU CENSEUR PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

MAXENCE HECQUARD

Censeur

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

Adresse professionnelle : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris

Date de nomination : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

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

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

- Financière Tiepolo SAS : membre du Comité stratégique

BIOGRAPHIE :

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

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

5

ORDRE DU JOUR

5.1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024
3. Affectation du résultat de l'exercice
4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce – constat de l'absence d'une convention nouvelle
5. Renouvellement du mandat de SMABTP en qualité d'administrateur de la Société
6. Renouvellement du mandat de SMA SA en qualité d'administrateur de la Société
7. Renouvellement du mandat de Madame Bibiane de Cazenove en qualité d'administratrice de la Société
8. Renouvellement du mandat de La Mutuelle Générale en qualité d'administrateur de la Société
9. Renouvellement du mandat de Monsieur Maxence Hecquard en qualité de censeur de la Société
10. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration et des administrateurs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025
11. Approbation de la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025
12. Approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce
13. 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 à Monsieur Patrick Bernasconi, Président du Conseil jusqu'au 15 mai 2024
14. 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 à Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil depuis le 15 mai 2024
15. 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 à Madame Christel Zordan, Directrice Générale
16. Nomination de Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
17. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société

5.2. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange
20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier
21. 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
22. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes
23. Délégation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 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
24. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail
25. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues
26. Pouvoirs pour formalités

6

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS

La présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 est décrite ci-après.

6.1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

▸ APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

(Première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, se soldant par une perte de 74 496 942 euros et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldant par une perte de 59,192 millions d'euros, tels que les comptes ont été présentés.

Texte de la première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, **approuve** tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte de 74 496 942 euros.

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, prend acte de ce que la Société n'a engagé aucune dépense ou charge non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés telle que visées à l'article 39-4 ou 39-5 dudit Code au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Texte de la deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration

et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024, **approuve** ces comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte nette part du groupe de 59,192 millions d'euros.

▸ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE *(Troisième résolution)*

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte de l'exercice au poste de réserve indisponible qui serait en conséquence réduit à due concurrence. L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Texte de la troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2024 se solde par une perte de 74 496 942 euros, **décide**, conformément à la proposition du Conseil d'Administration, de l'affecter en totalité sur le poste de réserve indisponible qui sera ainsi réduit à due concurrence.

(En euros)

Résultat de l'exercice	(74 496 942)
Affectation à la Réserve indisponible qui passera de 95 903 600 euros à	21 406 658
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5 %)	0
Bénéfice distribuable de l'exercice	0

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les distributions versées au titre des trois (3) exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	2021	2022	2023
Nombre d'actions ⁽¹⁾	16 589 740	16 611 314	16 611 314
Distribution par action	1,5 €	0,75 €	0 €
Distribution totale payée	24 884 610 €	12 458 485,5 €	0 €

(1) Nombre d'actions ayant un droit au paiement de la distribution.

Il est par ailleurs rappelé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

► RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES VISÉES AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

(Quatrième résolution)

Nous vous indiquons qu'aucune nouvelle convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Texte de la quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, **approuve** les conclusions dudit rapport et prend acte purement et simplement du fait qu'aucune convention ni aucun engagement nouveau, non déjà soumis au vote de l'Assemblée Générale, n'est intervenu au cours de l'exercice 2024.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE SMABTP

(Cinquième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de SMABTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler SMABTP, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que SMABTP ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant SMABTP sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administrateur de SMABTP vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler SMABTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764, en qualité d'administrateur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SMABTP a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE SMA SA

(Sixième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de SMA SA, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 332 789 296, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler SMA SA, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que SMA SA ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant SMA SA sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administrateur de SMA SA vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler SMA SA, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 332 789 296, en qualité d'administrateur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SMA SA a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune

fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATRICE DE MADAME BIBIANE DE CAZENOVE

(Septième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administratrice de Madame Bibiane de Cazenove, née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Madame Bibiane de Cazenove, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Madame Bibiane de Cazenove peut être qualifiée d'administratrice indépendante au regard des critères d'indépendance du Code 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 Madame Bibiane de Cazenove sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administratrice de Madame Bibiane de Cazenove vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée générale, **décide** de renouveler le mandat de Madame Bibiane de Cazenove, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Madame Bibiane de Cazenove a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUELEMENT DU MANDAT DE LA MUTUELLE GÉNÉRALE EN QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIÉTÉ

(Huitième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de La Mutuelle Générale, dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 685 340, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler La Mutuelle Générale, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que La Mutuelle Générale peut être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middlenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant La Mutuelle Générale sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administrateur de La Mutuelle Générale vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler La Mutuelle Générale, dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 685 340, en qualité d'administrateur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

La Mutuelle Générale a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUELEMENT DU MANDAT DE CENSEUR DE MONSIEUR MAXENCE HECQUARD

(Neuvième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de censeur de Monsieur Maxence Hecquard, né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Monsieur Maxence Hecquard, en qualité de censeur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant l'expertise et l'expérience de Monsieur Maxence Hecquard sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat de censeur de Monsieur Maxence Hecquard vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Monsieur Maxence Hecquard, en qualité de censeur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Maxence Hecquard a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES ADMINISTRATEURS

(Dixième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et des administrateurs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes [4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4].

Texte de la dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'Administration pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025 telle que présentée dans le rapport précité (Document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes [4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4]).

► APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

(Onzième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes [4.4.1.1 et 4.4.1.3].

Texte de la onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025 telle que présentée dans le rapport précité (Document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes [4.4.1.1 et 4.4.1.3]).

► APPROBATION DES INFORMATIONS VISÉES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE

(Douzième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2].

Texte de la douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, en application de l'article L.22-10-34, I du Code de commerce, **approuve** les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le

gouvernement d'entreprise de la Société (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2]).

► APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

(Treizième à quinzième résolutions)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à :

- Monsieur Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 15 mai 2024, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.1] (treizième résolution) ;
- Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration depuis le 15 mai 2024, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.2] (quatorzième résolution) ;
- Madame Christel Zordan, Directrice Générale, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.3] (quinzième résolution).

Texte de la treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L.22-10-34, II du Code de commerce, **approuve** les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice, à Monsieur Patrick Bernasconi, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration du 1er janvier 2024 au 15 mai 2024, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.1]).

Texte de la quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L.22-10-34, II du Code de commerce, **approuve** les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice, à Monsieur Bruno Cavagné, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration du 15 mai 2024 au 31 décembre 2024, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.2]).

Texte de la quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de

l'article L.22-10-34, II du Code de commerce, **approuve** les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Christel Zordan, au titre de son mandat de Directrice Générale tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe [4.4.2.3]).

► NOMINATION D'ERNST & YOUNG ET AUTRES EN QUALITÉ DE COMMISSAIRE AUX COMPTES EN CHARGE DE LA CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (Seizième résolution)

Nous vous informons qu'en application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce pris en application de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD »), la Société devrait être tenue de publier un rapport de durabilité ainsi que les informations requises par l'article 8 du règlement UE 2020/852 (dit « Taxonomie ») au niveau consolidé dès 2026, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans ce cadre, la Société est tenue de soumettre à la présente Assemblée Générale, la nomination d'un auditeur des informations en matière de durabilité.

Néanmoins, le 26 février 2025 la Commission Européenne a présenté le « paquet Omnibus », ensemble de propositions visant à alléger les contraintes des entreprises en termes de transparence et de responsabilités sociales et environnementales.

La première proposition de directive Omnibus (2025/044) vise à reporter de deux ans l'entrée en vigueur des obligations de publication des rapports de durabilité au titre de CSRD et de Taxonomie pour les entreprises qui n'y étaient pas encore soumises. Elle prévoit un délai de transposition pour les Etats membres jusqu'au 31 décembre 2025, de sorte que la Société ne serait tenue de publier son premier rapport de durabilité qu'en 2028 sur l'exercice 2027.

La seconde proposition de directive Omnibus (2025/0045) vise notamment à restreindre l'obligation de reporting extra-financier de la directive CSRD aux seules sociétés de plus de 1 000 salariés, totalisant un chiffre d'affaires de 50 millions d'euros ou 25 millions de bilan net, ce qui sortirait la Société du champ d'application de la directive.

En raison d'incertitudes concernant l'adoption des propositions de la Commission Européenne et de leurs transpositions nous vous proposons de nommer, conformément à la recommandation du Comité ESG de la Société et en application des articles L. 821-40 et suivants du Code de commerce, sous réserve de l'application, au 31 décembre 2025, de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD ») à la Société au titre de l'exercice 2025, Ernst & Young et Autres, ayant son siège social situé 1-2, place des Saisons Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Texte de la seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration,

en application des articles L. 821-40 et suivants du Code de commerce, **décide**, sous réserve de l'application, au 31 décembre 2025, de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD ») à la Société au titre de l'exercice 2025, de nommer Ernst & Young et Autres, ayant son siège social situé 1-2, place des Saisons Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie (438 476 913 RCS Nanterre), en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité pour une durée de trois (3) exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

► AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ (Dix-septième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit (18) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 dans sa vingtième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte reconnue par l'Autorité des marchés financiers, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ; et
- d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer en Bourse ou hors marché sur ses actions dans le cadre de tout autre objectif autorisé par la réglementation en vigueur ou toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être autorisée à la date des opérations considérées. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à [20] euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à [265.781.020] euros.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

Les actions rachetées et conservées par la Société seront privées de droit de vote et ne donneront pas droit au paiement du dividende.

Texte de la dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, **autorise** ce dernier, avec faculté de délégation dans les conditions fixées par la loi, pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, au règlement européen n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à procéder à l'achat, à faire acheter ou à vendre, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, des actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social à la date considérée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 dans sa vingtième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour-Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte reconnue par l'Autorité des marchés financiers, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de

l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ;

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ; et
- ou d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer en bourse ou hors marché sur ses actions dans le cadre de tout autre objectif autorisé par la réglementation en vigueur ou toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être autorisée à la date des opérations considérées. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera sauf en période d'offre publique sur les actions de la Société.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à [20] euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à [265.781.020] euros.

L'Assemblée Générale **confère** tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de procéder à la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Les actions rachetées et conservées par la Société seront privées de droit de vote et ne donneront pas droit au paiement du dividende.

6.2. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

► DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

Afin que le Conseil d'Administration soit en capacité de saisir les opportunités de financement en fonds propres qui se présenteraient à la Société, il est proposé, la mise en place au profit du Conseil d'Administration de délégations financières.

L'ensemble de ces délégations financières a pour objet de doter la Société de la flexibilité et de la réactivité nécessaires pour lui permettre de renforcer ses fonds propres et saisir les opportunités stratégiques qui se présentent à elle en autorisant le Conseil d'Administration à choisir, notamment en fonction de l'évolution des conditions de marché et de ses besoins de financement, les moyens les plus adéquats au financement de la Société de la Tour Eiffel, aux moments et selon des modalités qui lui paraissent les plus adaptés.

L'approbation de ces délégations par l'assemblée, permettrait au Conseil d'Administration d'initier dans des conditions appréciables de flexibilité et de réactivité, une opération de placement, mais aussi d'être en mesure de saisir une opportunité d'accroître la valorisation globale de la Société.

Le Conseil d'Administration établirait à chaque usage de ces autorisations, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, un rapport destiné aux actionnaires décrivant les conditions définitives de l'opération.

Ces délégations et autorisations mettraient fin aux délégations et autorisations de même nature données au Conseil d'Administration par les précédentes Assemblées Générales.

Les résolutions proposées à l'approbation de l'Assemblée Générale sont les suivantes :

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

(Dix-huitième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital.

La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la délégation ne pourra être supérieur à [400 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à [500 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Les plafonds visés ci-dessus constituent des plafonds globaux sur lesquels s'imputent toutes augmentations de capital réalisées

en vertu des autres délégations de compétence de l'Assemblée Générale sauf stipulation contraire.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital.

Etant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à [400 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission). [Note DPBM : à discuter : correspond à environ 60 % du capital social comme pré augmentation de capital]

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à [500 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission). [Note DPBM : à discuter]

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

4. En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront

souscrire à titre irréductible,

- b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement, et notamment celle d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
5. Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit immédiatement et/ou à terme ;
6. Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;
8. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et
9. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR OFFRE AU PUBLIC (À L'EXCLUSION DES OFFRES VISÉES AU 1 DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) ET/OU EN RÉMUNÉRATION DE TITRES DANS LE CADRE D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE

(Dix-neuvième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance,

ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à [240 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission). Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à [500 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

Le prix d'émission des actions sera librement fixé par le Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, et le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital.

Etant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L.22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à [240 000 000] euros ; (ou la contre-valeur au jour de l'émission). [Note DPBM : à discuter : correspond à environ 36 % du capital social comme pré augmentation de capital]

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à [400 000 000] euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5. [Décide de déléguer, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, au Conseil d'administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des actions nouvelles émises et que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'administration.] [Note DPBM : nouvelle rédaction de la loi Attractivité]

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 soule en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission ;

7. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement ;

8. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

9. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et

10. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR UNE OFFRE VISÉE AU 1 DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (Vingtième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, dans le cadre d'offres au public, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, visées au 1^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit, pour partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 30 % du capital par période de 12 mois, ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration d'utilisation de la délégation.

Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la [dix-neuvième] résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à [500 000 000] euros. Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des titres de créance susceptibles d'être émis en vertu de la [dix-huitième] résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-neuvième] résolution.

Le prix d'émission des actions sera librement fixé par le Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, et le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52 et L. 228-92 :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, dans le cadre d'offres au public, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, visées au 1^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit, pour partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes.

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 % du capital par période de 12 mois, ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration d'utilisation de la présente délégation ; [Note DPBM : la loi Attractivité a fait passer le plafond de 20 à 30 %]

Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la [dix-huitième] résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-neuvième] résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à [400 000 000] euros. Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des titres de créance susceptibles d'être émis en vertu de la [dix-huitième] résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-neuvième] résolution.

4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;
5. [Décide de déléguer, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, au Conseil d'administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des actions nouvelles

émises et que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'administration.] [Note DPBM : nouvelle rédaction de la loi Attractivité]

6. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement ;
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière ;
8. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et
9. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À L'EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES À ÉMETTRE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Vingt-et-unième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour décider que chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des [dix-huitième] à [vingtième] résolutions le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce (soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Texte de la vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes :

1. Décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des [dix-huitième] à [vingtième] résolutions le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce (soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale) et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée ;

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ; et
3. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES ET/OU PRIMES

(Vingt-deuxième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités. Le montant d'augmentation de capital au titre de cette résolution ne devra pas excéder les sommes pouvant être incorporées au capital à la date du Conseil d'Administration faisant usage de la délégation, étant précisé que ce plafond constitue un plafond autonome. Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités ;
2. Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;
3. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
4. Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder les sommes pouvant être incorporées au capital à la date du Conseil d'Administration faisant usage de la présente délégation, étant précisé que ce plafond constitue un plafond autonome et que ce montant ne tient pas compte du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire (en ce compris les ajustements), pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

5. Confère au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
6. Prend acte de ce que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il en rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation en vigueur ; et
7. Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

► DÉLÉGATION À L'EFFET D'ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL OU DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL DANS LA LIMITE DE 20 % IMMÉDIATEMENT OU À TERME, À UNE QUOTITÉ DU CAPITAL, EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

(Vingt-troisième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder, à l'émission de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, en cas d'apport en nature lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital (tel qu'existant à la date de l'opération).

Le montant des émissions réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la [vingtième] résolution, de la [dix-neuvième] résolution et, le cas échéant, des résolutions qui viendraient s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-huitième] résolution.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder, à l'émission de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

- Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital (tel qu'existant à la date de l'opération), compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ; [Note DPBM : la loi Attractivité a fait passer le plafond de 10 à 20 %]

Le montant des émissions réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la [vingtième] résolution, de la [dix-huitième] résolution et, le cas échéant, des résolutions qui viendraient s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la [dix-septième] résolution ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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
- 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.
- 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.

D DÉLÉGATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR ÉMISSION DE TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AU PROFIT DES ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE EN APPLICATION DES ARTICLES L. 3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL

(Vingt-quatrième résolution)

En conséquence du projet de renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières, nous vous soumettons une résolution visant à consentir au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission de titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de Groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les

conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de cette délégation serait de 600 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

Le prix des actions à émettre, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation

La mise aux voix de cette résolution relevant d'une exigence légale, le Conseil d'Administration n'en recommande pas l'approbation.

Texte de la vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 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 ;
- Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation ;
- Fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation ;
- 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 ;
- 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 ;
- Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier

paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions ; et

7. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

▶ AUTORISATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTODÉTENUES

(Vingt-cinquième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour **(i)** réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation d'actions acquises par suite de rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois, **(ii)** imputer la différence entre la valeur comptable des actions ordinaires annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles, **(iii)** modifier en conséquence les statuts.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingt-cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil

d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment l'article L. 22-10-62 :

1. autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à :
 - réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation d'actions acquises par suite de rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans la limite de 10% du capital social par période de 24 mois étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale ;
 - imputer la différence entre la valeur comptable des actions ordinaires annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ; et
 - modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires.
2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▶ POUVOIRS

(Vingt-sixième résolution)

Nous vous demandons enfin de donner pouvoir afin d'accomplir les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Texte de la vingt-sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Le Conseil d'Administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous a proposé.

7

COMMENT PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

7.1. FORMALITÉS PRÉALABLES À EFFECTUER POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 25 avril 2025 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.

7.2. MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 : <https://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.

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.

7.3. VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION

7.3.1. 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 mercredi 23 avril 2025. 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.

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 26 avril 2025, 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://societetuoureffel.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 mandant.

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.

7.3.2. 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 <https://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 ». Ils seront alors automatiquement redirigés 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 à la plateforme 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 11 avril 2025 à 9h00, au 28 avril 2025, 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.

7.4. 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://societetoureiffel.com/investisseurs/assemblee-generale> au plus tard le vingt et unième jour précédant l'Assemblée Générale, soit le 8 avril 2025, 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@stou Eiffel.com.

7.5. QUESTIONS ÉCRITES

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@stou Eiffel.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 auront été adressées jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le 23 avril 2025 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.societetoureiffel.com.

8

REEMPLIR LE FORMULAIRE

A retourner :

- à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente Convocation si vos titres sont au nominatif,
- à l'intermédiaire financier teneur du compte titres si vous êtes un actionnaire au porteur.

Si vous souhaitez assister à l'Assemblée : noircissez la case ¹

Merci de choisir l'une des trois options suivantes :

- Vous souhaitez voter par correspondance : noircissez la case ²
- Vous souhaitez donner pouvoir au Président de l'Assemblée : noircissez la case ³
- Vous souhaitez vous faire représenter : noircissez la case ⁴

Important : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - Important : Before selecting please refer to instructions on reverse side
Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci ■ ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire - Whichever option is used, shade box(es) like this ■, date and sign at the bottom of the form

1 JE DÉSIRE ASSISTER À CETTE ASSEMBLÉE et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire // I WISH TO ATTEND THE SHAREHOLDER'S MEETING and request an admission card: date and sign at the bottom of the form

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme

11-13 Avenue de Friedland
75008 PARIS

AU CAPITAL DE EUR 83.056.570
572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU 25 MAI 2023 à 09h30

Salons Hoche
9 Avenue Hoche
75008 PARIS

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY

Identifiant - Account

Nombre d'actions / Number of shares

Nominatif / Registered

Porteur / Bearer

Vote simple / Single vote

Vote double / Double vote

Nombre de voix - Number of voting rights

2 JE VOTE PAR CORRESPONDANCE // VOTE BY POST
Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Sur les projets de résolutions non agréés, je vote en noircissant la case correspondant à mon choix. On the draft resolutions not approved, I cast my vote by shading the box of my choice.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	A	B
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>
											Abs.	<input type="checkbox"/>
											Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
											Non / No	<input type="checkbox"/>
											Abs.	<input type="checkbox"/>
											Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
											Non / No	<input type="checkbox"/>
											Abs.	<input type="checkbox"/>
											Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
											Non / No	<input type="checkbox"/>
											Abs.	<input type="checkbox"/>
											Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
											Non / No	<input type="checkbox"/>
											Abs.	<input type="checkbox"/>

3 JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Cf. au verso (3)
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
See reverse (3)

4 JE DONNE POUVOIR À : Cf. au verso (4) pour me représenter à l'Assemblée
I HEREBY APPOINT: See reverse (4) to represent me at the above mentioned Meeting
M. Mlle ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name

Adresse / Address

ATTENTION : Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre banque.
CAUTION: As for bearer shares, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf au verso (7)
Surname, first name, address of the shareholder (Changes regarding this information have to be notified to relevant institution, no changes can be made using this proxy form). See reverse (7)

Si vous souhaitez vous faire représenter, noircissez la case et inscrivez les coordonnées de cette personne

Vérifiez vos coordonnées et modifiez-les si nécessaire

Quel que soit votre choix datez et signez

Pour voter OUI à une résolution, laissez la case vide, sinon noircissez la case appropriée

Date & Signature

à la banque / to the bank 22/05/2023
à la société / to the company 22/05/2023

* Si le formulaire est renvoyé daté et signé mais qu'aucun choix n'est coché (carte d'admission / vote par correspondance / pouvoir au président / pouvoir à mandataire), celui-ci vaut automatiquement pouvoir au Président de l'Assemblée Générale.
* If the form is returned dated and signed but no choice is checked (admission card / postal vote / power of attorney to the stockholder / power of attorney to a representative), the automaticity applies as a proxy to the Chairman of the General Meeting.

9

PLAN D'ACCÈS

Assemblée Générale Mixte
Mardi 29 avril 2025 à 9h30

Pour vous rendre au :

Centre de Conférence
Etoile 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

10

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS

A retourner à :

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

Concernant l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2025

Je soussigné/e :

Nom :

Prénom :

Domicile :

Propriétaire de..... actions nominatives de la Société de la Tour Eiffel

et/ou de..... actions au porteur de la Société de la Tour Eiffel,

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

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale 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.societetoureiffel.com