

PARTIE 1 - PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS

ENTRETIEN AVEC PHILIPPE LEMOINE, DIRECTEUR GÉNÉRAL

Nous anticipons les grands défis de l'immobilier de bureau de demain

Pour Philippe Lemoine, Directeur Général, la Société de la Tour Eiffel inscrit l'action de ses équipes au cœur des grands défis de l'immobilier de bureau car le secteur concentre toutes les futures mutations de l'organisation du travail.

La phase de transformation de la Société est maintenant derrière vous. Que retenez-vous de l'année 2016 ?

Nous démontrons que le modèle de foncière d'accumulation est pertinent ! Notre patrimoine a quasiment doublé en deux ans pour atteindre 1,135 Md€. Il a été recentré sur nos actifs stratégiques, des immeubles tertiaires à 96 %, localisés à 87 % en Île-de-France, dans une logique de parcs, campus et pôles d'affaires. Ils sont occupés par des locataires de premier plan, avec lesquels nous avons renforcé nos liens de proximité grâce à l'internalisation complète de la gestion et de la commercialisation. Enfin, nous avons intensifié les opérations de croissance en mettant en œuvre trois leviers : l'acquisition d'actifs sécurisés, la programmation endogène de nos développements et la croissance externe.

Votre modèle intégré fait la différence...

Oui, car notre objectif premier consiste à mettre l'utilisateur au cœur de notre stratégie de développement du patrimoine, d'accompagner, voire d'anticiper ses besoins, grâce à l'intégration de toute la chaîne de création de valeur. La professionnalisation de tous les métiers (aménagement, développement, construction, commercialisation, réhabilitation, gestion locative...) s'intensifie. Nous sommes convaincus que l'intégration de ces savoir-faire devient indispensable. Nos équipes de Team Conseil sont parties prenantes des décisions d'investissement et de développement : nous considérons que les choix techniques initiaux doivent tenir compte de l'usage futur des bureaux. Par ailleurs, la proximité de Team Conseil avec les locataires utilisateurs permet d'anticiper leurs besoins. Elle crée un terreau favorable aux projets qui voient le jour chez nos clients et que nous nous attachons à mettre en œuvre.

Précisément, vous êtes en première ligne pour observer les mutations de l'immobilier de bureau. A quelles évolutions assistons-nous ?

Tout d'abord à une évolution structurelle, à une redistribution des pôles immobiliers tertiaires : une demande pour des bureaux aux normes internationales, proches des transports en commun, organisés en écosystèmes et positionnés sur de grands pôles économiques régionaux. Les clients sont de plus en plus sensibles à la qualité des immeubles et au bien-être des utilisateurs. Enfin, le marché français reste dynamique et profond.

L'accélération des projets du Grand Paris constitue un formidable réservoir d'opportunités. Comment vous y inscrivez-vous ?

Rappelons le contexte : en Île-de-France, l'immobilier est désormais un marché de remplacement, de 53 millions de mètres carrés, dont la moitié est obsolète. Dans ce cadre, le Grand Paris recompose l'offre et la demande autour des 168 gares prévues. Plus que jamais, il faut anticiper sur les principaux lieux en devenir : Orsay, Massy, les Groues à Nanterre en sont des exemples typiques. Nous avons commencé à valoriser nos réserves foncières à Massy et Orsay, tandis que nos acquisitions, à Nanterre, Puteaux et Guyancourt s'inscrivent dans la logique de développement de pôles et parcs tertiaires initiée en 2014, qui vise une taille critique sur chacun de ces sites. Nos équipes ont été particulièrement mobilisées cette année encore !

Vous décelez également d'importants potentiels de croissance en régions...

Oui, le potentiel est là à condition d'être très sélectif. Nous avons lancé deux BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) à Aix-en-Provence et Marseille, situés dans des pôles d'affaires correspondant à nos critères, c'est à dire, entre autres à proximité immédiate des infrastructures de transports, routières, aéroportuaires et ferroviaires. Enfin, le parc de Strasbourg est en cours de restructuration.

De fait, la Société de la Tour Eiffel déroule un plan aux objectifs ambitieux...

Nous ambitionnons effectivement de constituer un patrimoine d'1,5 Md€ dans les prochaines années, en rééquilibrant les acquisitions et les développements endogènes. Nous regardons également les opportunités d'acquérir une société ou un patrimoine constitué, qui serait cohérent avec nos propres actifs et dans des zones géographiques répondant à nos critères de développement.

Notre ambition dépasse l'aspect purement financier : nous nous attachons à illustrer la valeur créée dans toutes ses dimensions, à long terme comme à court terme.

MESSAGE D'HUBERT RODARIE, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Conseil définit la stratégie et soutient la Société de la Tour Eiffel dans son développement

Le Conseil d'Administration rassemble, autour du Groupe SMA, des compagnies d'assurance et mutuelles de premier plan. Animés par la même vision de long terme, l'ensemble des administrateurs ont à cœur de conforter la stratégie décidée en 2014 régulièrement réaffirmée depuis. Leurs expertises et expériences complémentaires permettent un dialogue efficace entre administrateurs et la Direction Générale, ce qui facilite la réactivité de la Société car cela simplifie et accélère les prises de décision. Ceci a notamment été prouvé depuis 2014 à l'occasion des deux augmentations de capital et des acquisitions réalisées. Dans le marché concurrentiel de l'immobilier de bureaux, soumis à des enjeux complexes, la réactivité et la capacité à mobiliser des financements constituent des atouts indéniables pour le maintien d'une croissance rentable.

Les expertises des membres du CA et des Comités spécialisés

Le Conseil s'est organisé en référence au code Middenext.

Le Conseil d'Administration réunit des personnalités de talent, expérimentées, des professionnels - entre autres - de l'immobilier et de la gestion d'actifs. Il a toute compétence pour déterminer les orientations stratégiques de l'entreprise et veiller à leur mise en œuvre. Lors de l'Assemblée Générale du 25 mai 2016, le nombre d'administrateurs composant le Conseil a été porté de 10 à 12, et le pourcentage de femmes à plus de 40 %, renforçant la diversité des expertises, financières, immobilières et entrepreneuriales, et la pluralité des regards portés sur la Société de la Tour Eiffel.

Le Comité d'audit et le Comité de Nomination et des Rémunérations concourent à l'approfondissement des sujets abordés en Conseil et renforcent la qualité des décisions.

1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET TRANSPARENCE

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration, qui compte douze membres, détermine les orientations de l'activité de la Société.

Au cours de l'exercice 2016, il s'est réuni huit fois avec un taux moyen de présence de plus de 85 %.

Le conseil d'administration a accueilli en 2016 deux nouvelles administratrices, nommées par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2016 : Bibiane de Cazenove et Claire Marilhacy.

L'assemblée générale du 25 mai 2016 a par ailleurs renouvelé, pour une durée de trois ans, les mandats de Maxence Hecquard et de SMABTP, représentée par Didier Ridoret.

La Société de la Tour Eiffel a maintenu la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général : Hubert Rodarie assume les fonctions de président du conseil d'administration et Philippe Lemoine celles de directeur général.

Les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont détaillées dans le chapitre 3 du rapport de gestion, en pages 44 à 62 du présent document ainsi que dans le rapport du Président sur le contrôle interne, approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 8 mars 2017, qui figure en pages 154 à 169 du présent document.

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel sont :

- Hubert Rodarie, président
- AG Real Estate, administrateur, représenté par Brigitte Gouder de Beauregard
- Agnès Auberty, administratrice
- Bibiane de Cazenove, administratrice
- Maxence Hecquard, administrateur
- Claire Marilhacy, administratrice
- Bernard Milléquant, administrateur
- MM Puccini, administrateur, représenté par Guy Charlot
- SMABTP, administrateur, représenté par Didier Ridoret
- SMAVie BTP, administrateur, représenté par Patrick Bernasconi
- Suravenir, administrateur, représenté par Thomas Guyot
- Marie Wiedmer-Brouder, administratrice

Le conseil comprend cinq administrateurs qualifiés d'indépendants aux termes du code de gouvernement d'entreprise Middlednext, auquel la Société se réfère depuis le 16 octobre 2014 : Bibiane de Cazenove, Marie Wiedmer-Brouder, AG Real Estate, MM Puccini et Suravenir.

Le fonctionnement du conseil d'administration est développé dans le rapport du Président sur le contrôle interne, en Annexe 9.5 au rapport de gestion, qui figure en pages 154 à 169 du présent document.

Comités consultatifs

Dans un souci de bonne gouvernance, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a constitué un comité d'audit et un comité de nomination et des rémunérations, dotés d'un rôle consultatif.

Le comité d'audit

Le comité d'audit, composé de cinq administrateurs, Bibiane de Cazenove (présidente depuis mars 2017⁽¹⁾), Maxence Hecquard, Agnès Auberty, Didier Ridoret (représentant SMABTP) et Marie Wiedmer-Brouder, a pour missions principales d'assister le conseil d'administration dans le contrôle de l'établissement des comptes sociaux et consolidés et de s'assurer que la Société est dotée des moyens comptables, juridiques et d'audit nécessaires à la prévention de ses risques ou anomalies de gestion. Il suit également le processus d'élaboration de l'information financière et s'assure de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Au cours de l'exercice 2016, le comité d'audit s'est réuni trois fois avec un taux de présence de 100 %.

Le comité de nomination et des rémunérations

Marie Wiedmer-Brouder (présidente), Patrick Bernasconi (représentant SMAVie BTP) et Bernard Milléquant, administrateurs, composent le comité de nomination et des rémunérations dont le rôle principal consiste à rechercher et proposer de nouveaux administrateurs, établir un plan de succession des dirigeants et mettre en place la politique de rémunération des mandataires sociaux, en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société. Ce comité s'est réuni trois fois en 2016 avec un taux d'assiduité de 100 %.

Les missions de ces deux comités sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne, qui figure en Annexe 9.5 au rapport de gestion, en pages 154 à 169 du présent document.

Transparence financière

La Société de la Tour Eiffel s'attache à diffuser une information immobilière et financière la plus complète et claire possible dans le cadre de la Directive transparence révisée, telle qu'elle a été transposée en France.

La Société mène dans cet objectif une politique d'information et de dialogue avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger.

La communication financière de la Société passe par la mise à disposition sur son site Internet www.societetoureiffel.com de l'ensemble des documents financiers, communiqués de presse et autres informations utiles concernant l'activité du Groupe.

Communication

La Société a publié 23 communiqués de presse en 2016. Au cours de l'exercice, ses dirigeants ont participé à 1 roadshow avec 15 investisseurs potentiels rencontrés.

1.3 CHIFFRES CLES

1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE

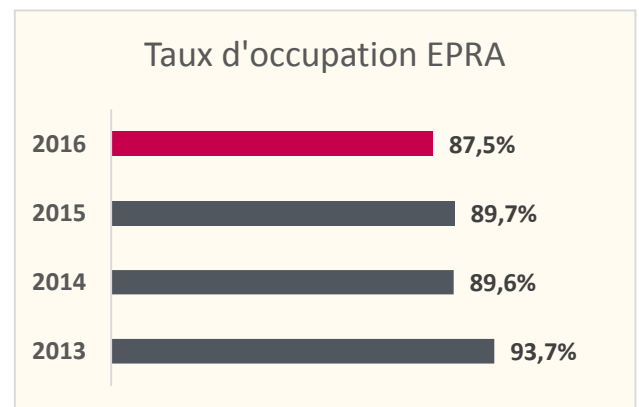
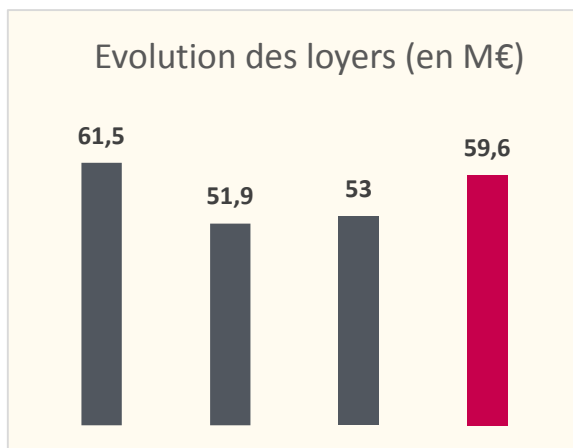
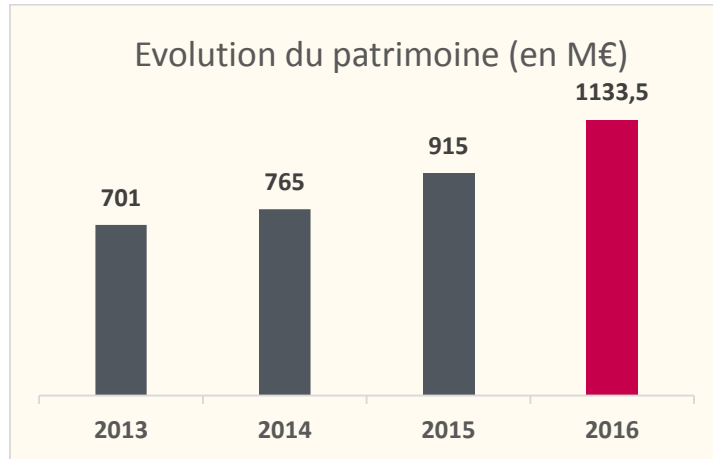
Résultats

	2016	2015
Loyers	59,6 M€	53,0 M€
Résultat net IFRS	17,1 M€	12,4 M€
Résultat net récurrent IFRS	16,5 M€	10,4 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	35,4 M€	26,3 M€
Cash-flow courant	38,9 M€	32,3 M€

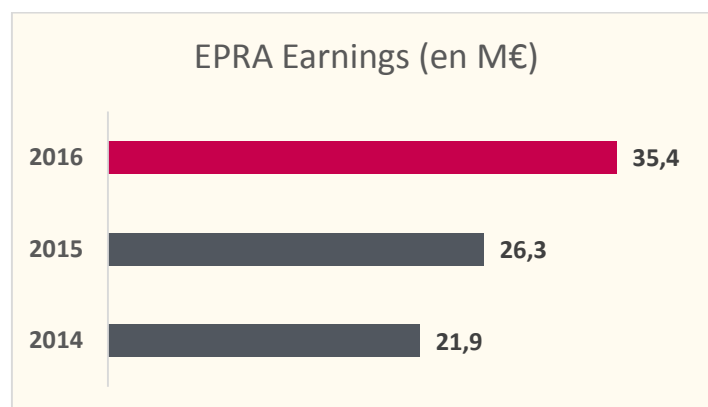
⁽¹⁾ avec la qualité d'administratrice indépendante, en remplacement de Maxence Hecquard.

Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2016

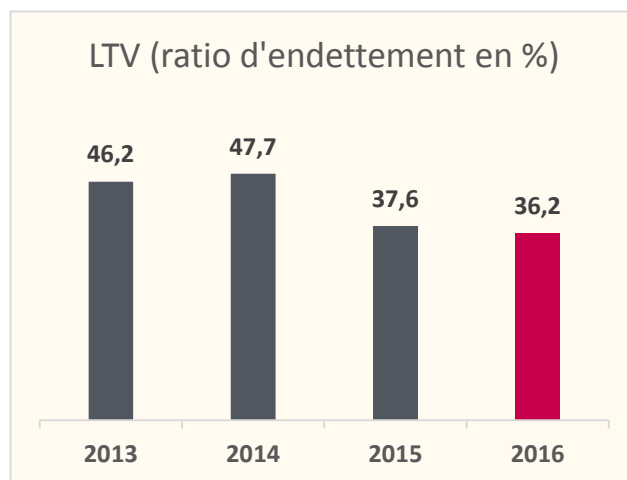
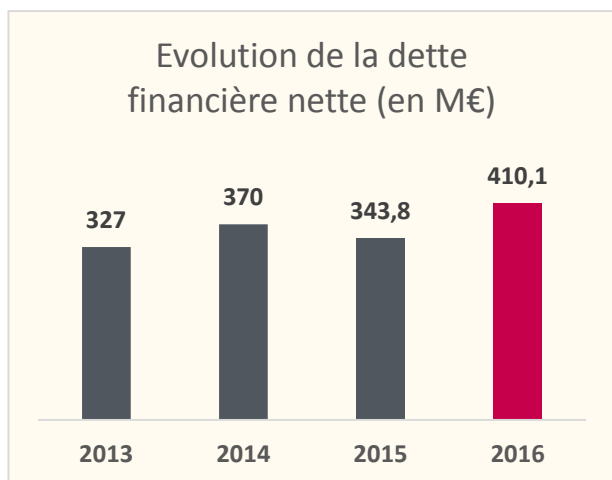
La Société de la Tour Eiffel, spécialisée dans l'immobilier de bureaux, détient un patrimoine de 490.966 m² (dont 4.300 m² en construction) d'une valeur de 1.133,5 M€.



Résultat net récurrent EPRA



Financement



Chiffre-clés consolidés

Chiffres-clés consolidés (en M€)	31/12/2016 IFRS	31/12/2015 IFRS
Chiffre d'affaires consolidés	75,8	65,6
Résultat net consolidé	17,1	12,4
Capitaux propres part du Groupe	506,9	378,2
Total du Bilan	1000	843,7
Ratio d'endettement net (1)	36,2%	37,6%
Ratio d'endettement brut (2)	38,2%	45,0%
Actif net réévalué triple net EPRA consolidé par action *	58,6	58,1

Chiffres clés par action ** (en €)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat social net par action	2,80	1,37
Distribution par action	3	3

(1) Ratio d'endettement net : dette bancaire nette / valeur réévaluée du portefeuille (voir paragraphe 2.2 du rapport de gestion)

(2) Ratio d'endettement brut : dette bancaire brute / valeur réévaluée du portefeuille

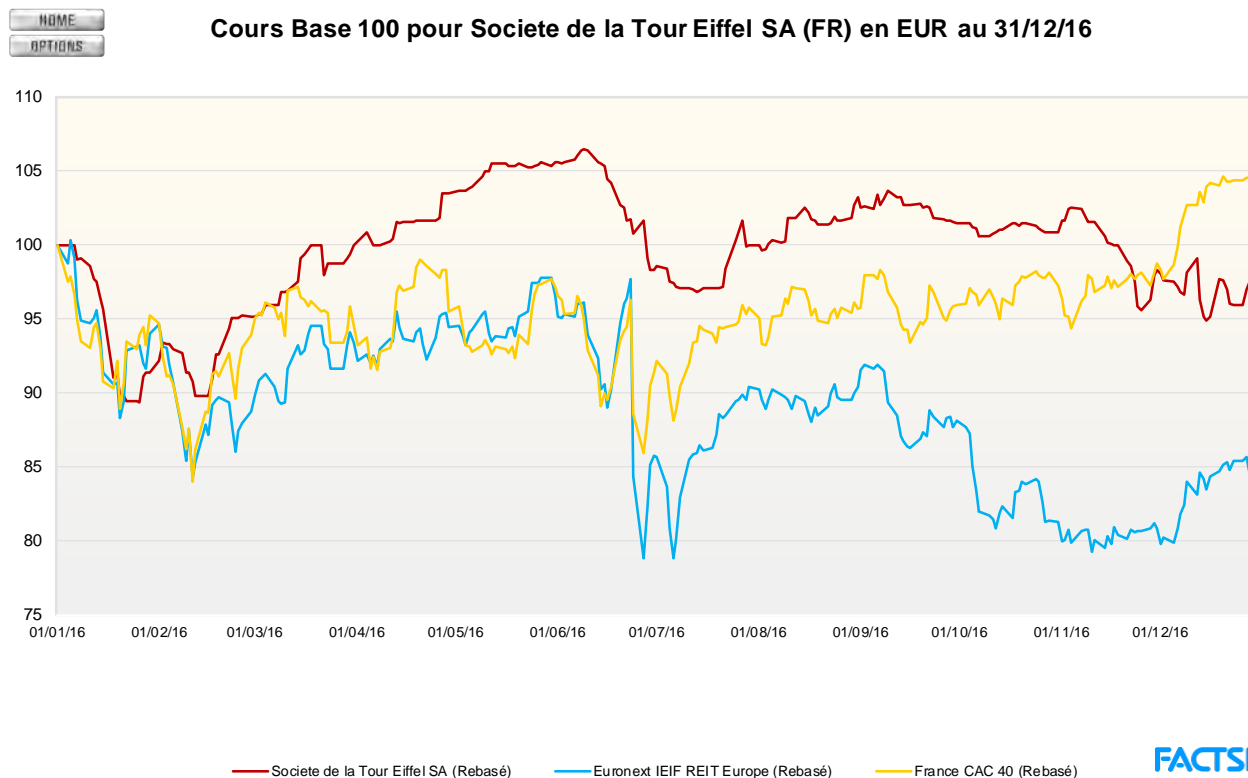
* les méthodes de calcul de l'actif net réévalué figurent dans le rapport de gestion

** nombre d'actions au 31/12/2016 : 12 110 509 (contre 9 463 747 au 31/12/2015)

1.3.2 DONNEES BOURSIERES ET FINANCIERES

Evolution du cours de Bourse sur l'année 2016

en euros



1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE

1.4.1 PROFIL

1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE

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

Elle conserve à ce jour sa dénomination sociale.

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

- 1889** Création de la Société de la Tour Eiffel par Gustave Eiffel.
- 1979** La Ville de Paris reprend la gestion du monument au terme du bail.
- 2003** Renaissance de la Société rachetée par Awon Group, soutenu par le fonds Soros Real Estate Investors.
- 2004** Mark Inch et Robert Waterland font de la Société de la Tour Eiffel la première SIIC cotée à la Bourse de Paris, avec 277 M€ d'actifs en fin d'année.

- 2005** Rachat de Locafimo, foncière valorisée 285 M€ pour un total de 300.000 m².
- 2006** La Société passe en cotation continue sur le compartiment Eurolist B d'Euronext Paris et intègre l'indice EPRA (European Public Real Estate Association).
- 2007- 2008** Acquisition de Parcoval pour 110 M€, qui permet un renforcement dans les parcs d'affaires, portant le portefeuille à 1,2 M€ d'engagements. En parallèle, conception et création d'immeubles de bureaux labellisés.
- 2009-2010** Phase de stabilisation puis de cessions du portefeuille, dans une conjoncture défavorable. Livraison des immeubles labellisés : Domino (Porte des Lilas, Paris), Topaz (Vélizy) et Massy Ampère (42.000 m² au total).
- 2011** Poursuite de la réduction du patrimoine. Renouvellement du conseil d'administration et annonce de la succession des dirigeants pour septembre 2012.
- 2012** Avec près d'un milliard d'euros de patrimoine de bureaux, la Société de la Tour Eiffel est devenue l'une des principales foncières françaises cotées. Passage de relais de ses deux dirigeants Mark Inch et Robert Waterland au profit de Renaud Haberkorn, Directeur Général.
- 2013** La Société de la Tour Eiffel met en œuvre un nouveau plan stratégique articulé autour du recentrage de son activité sur l'immobilier de bureaux parisiens, la diminution de son endettement et la mise en œuvre d'opérations de construction créatrices de valeur.
- 2014** Une offre publique d'achat visant les actions de la Société est initiée le 29 janvier 2014 par SMABTP, au prix de 48 euros par action. SMABTP dépose le 16 avril 2014 un projet d'offre en surenchère au prix de 53 euros par action.
- La société Eurobail (groupe MI 29), contrôlée par Monsieur Chuc Hoang, qui détenait 20 % du capital en décembre 2013, dépose une offre publique d'achat concurrente le 4 juin 2014 au prix de 55 euros par action.
- SMABTP dépose une OPA en surenchère le 13 juin 2014 au prix de 58 euros par action. La réussite de cette offre est annoncée le 16 septembre 2014.
- La composition du conseil d'administration est entièrement renouvelée par les nouveaux actionnaires. Le Président du Conseil est Hubert Rodarie. Philippe Lemoine est désigné comme Directeur Général le 16 octobre 2014.
- La nouvelle stratégie est définie et est annoncée en décembre 2014.
- Après avoir finalisé les cessions engagées, la Société procède à de nouvelles acquisitions d'immeubles de bureaux en Ile de France tout en privilégiant le développement de ses réserves foncières.
- 2015** La Société procède à une augmentation de capital de 180 M€ afin d'ouvrir son capital à d'autres investisseurs institutionnels.
- Grâce au produit de l'augmentation de capital et d'un emprunt obligataire de 200 M€ émis en juillet 2015, et à la mise en place d'un crédit renouvelable, la Société peut rembourser l'ensemble de ses emprunts hypothécaires. Elle poursuit sa politique d'investissement avec l'acquisition en 2015 de trois immeubles situés en région parisienne (78 et 92).

Le conseil d'administration accueille trois nouveaux administrateurs en mai 2015.

2016

La Société poursuit ses investissements et porte la valeur de son patrimoine fin 2016 à 1,13 M€, la surface passant de 400.000 m² à 500.000 m².

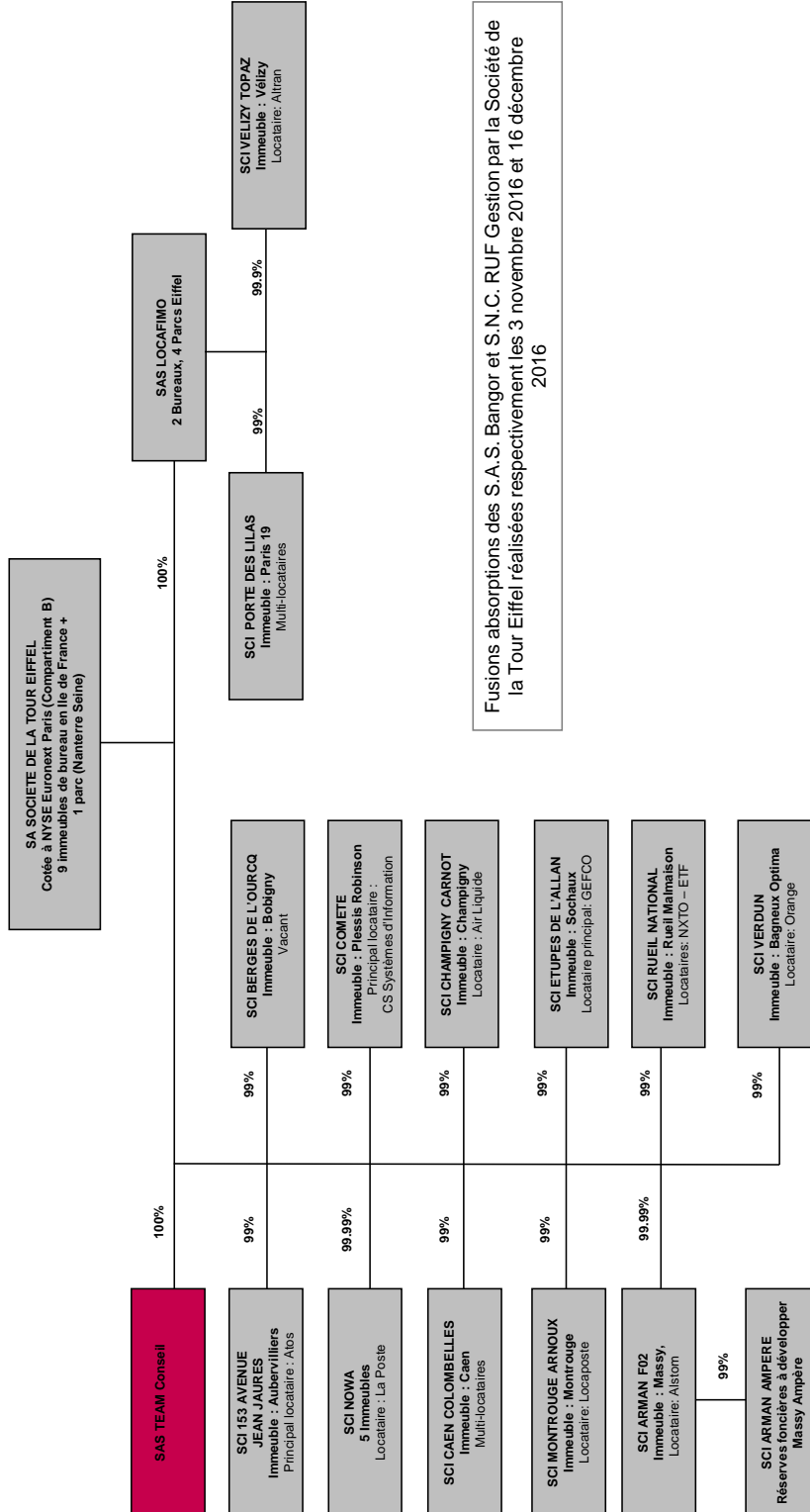
Une augmentation de capital de 140 M€ souscrite en décembre 2016 par les principaux actionnaires de la Société lui permet de conserver ses objectifs d'équilibre d'endettement et fonds propres.

Le conseil d'administration s'ouvre à deux nouvelles administratrices en mai 2016.

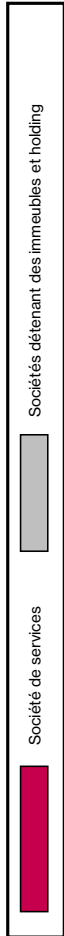
Le conseil d'administration de la Société a décidé début 2016 d'adopter la méthode du coût historique amorti, en remplacement de la méthode de la juste valeur, pour présenter ses immeubles de placement dans les comptes consolidés à partir de l'exercice 2015.

1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE

Groupe Société de la Tour Eiffel – 31 décembre 2016



Fusions absorptions des S.A.S. Bangor et S.N.C. RUF Gestion par la Société de la Tour Eiffel réalisées respectivement les 3 novembre 2016 et 16 décembre 2016



1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société a procédé en 2016 à trois nouvelles acquisitions immobilières en région parisienne (Puteaux, Guyancourt et Nanterre) pour une surface totale de 101.000 m² représentant 209,4 M€.

Elle a cédé deux actifs non stratégiques situés à Montpellier et à Nancy.

Le patrimoine immobilier de la Société atteint au 31 décembre 2016 490.956 m² de surface locative totale en France, valorisés à 1,13 M€.

La part des immeubles de bureaux représente 96 % en valeur et la part du patrimoine situé en Ile-de-France représente 87 % de la valeur totale.

Les rapports condensés des experts immobiliers indépendants figurent au paragraphe 3.5.2 du présent document.

SYNTHESE DU PATRIMOINE

Patrimoine au 31 décembre 2016

	Situation géographique	Surface locative totale m ²
31/12/2016		
BUREAUX		
1-BUREAUX PARIS-IDF		
Asnières	Paris / IDF	10.391
Aubervilliers	Paris / IDF	21.802
Bagneux	Paris / IDF	7.881
Bobigny	Paris / IDF	6.405
Champigny	Paris / IDF	14.153
Guyancourt-Odyssée	Paris / IDF	12.671
Guyancourt-Le Berlioz	Paris / IDF	6.222
Massy	Paris / IDF	16.339
Massy - Aménagements Alstom	Paris / IDF	0
Massy-Ampère	Paris / IDF	0
Montigny	Paris / IDF	7.586
Montrouge-Eiffel O ²	Paris / IDF	5.229
Nanterre - Défense 3	Paris / IDF	14.688
Nanterre Seine - Nacarat	Paris / IDF	5.694
Nanterre Seine - Nacre	Paris / IDF	5.543
Nanterre Seine - Nivéole-Nielle-Nymphéa	Paris / IDF	10.485
Nanterre Seine - Narval	Paris / IDF	13.550
Nanterre Seine - Nanteuil	Paris / IDF	5.485
Nanterre Seine - Naos	Paris / IDF	1.448
Nanterre Seine - Niagara	Paris / IDF	4.104
Nanterre Seine - Nacelle	Paris / IDF	2.410
Nanterre Seine - Naxos	Paris / IDF	5.512
Nanterre Seine - Nautile	Paris / IDF	4.345
Nanterre Seine - Navarque	Paris / IDF	9.223
Nanterre Seine - Naskari	Paris / IDF	1.329
Nanterre Seine - Terrain Nantura	Paris / IDF	0
Orsay-Parc d'Orsay	Paris / IDF	17.211
Paris-Domino	Paris / IDF	12.341
Plessis	Paris / IDF	16.597
Puteaux-Olympe	Paris / IDF	4.007
Puteaux-LINEA	Paris / IDF	15.764
Rueil-Cityzen	Paris / IDF	6.964
St Cloud	Paris / IDF	4.104
Suresnes	Paris / IDF	14.735
Vélizy-Energy 2	Paris / IDF	5.444

Vélizy-Topaz	Paris / IDF	14.107
Vélizy-Vauban	Paris / IDF	7.016
Sous - Total Exploitation Bureaux Paris-IDF		310.784
Sous-total constructions		0
Sous-total Bureaux Paris-IDF		310.784
2-BUREAUX REGIONS		
Caen Colombelles	Régions	14.763
La Poste - Nancy		
Sous-total Bureaux Province		14.763
Aix-Parc du Golf	Régions	23.089
Marseille-Parc des Aigalades	Régions	15.938
Strasbourg-Parc des Tanneries	Régions	34.002
Sous-total exploitation Parcs + Orsay		90.240
Aix-Parc du Golf (construction)	Régions	
Projet CapGemini		4.300
Sous - Total Exploitation Bureaux Régions		87.792
Sous-total constructions		4.300
Sous-total Bureaux Régions		92.092
TOTAL BUREAUX Exploitation		398.576
AUTRES ACTIFS		
Entrepôts / messagerie		
Etupes-Sochaux	Régions	28.165
La Poste - Gennevilliers	Paris / IDF	20.569
La Poste - Mitry Mory	Paris / IDF	9.756
La Poste - Orléans Ingré	Régions	4.436
La Poste - St Gibrien	Régions	11.350
La Poste - Toulouse	Régions	13.814
Sous - Total Exploitation Autres Actifs		88.090
Sous-total constructions		0
TOTAL AUTRES ACTIFS Exploitation		88.090
TOTAL EXPLOITATION		486.666
TOTAL CONSTRUCTIONS		4.300
TOTAL GROUPE		490.966

Situation locative : Sécurisation des loyers

Les principaux locataires sont soit des entreprises de premier rang soit des organismes publics.

La liste des principaux locataires figure au paragraphe 5.1 du rapport de gestion, en page 64 du présent document.

La Société a poursuivi sa politique de renouvellement anticipé de baux et de sécurisation des flux locatifs (Vélizy, Porte des Lilas, Le Plessis Robinson, Gennevilliers, Marseille et Strasbourg).

Le groupe a enregistré une baisse de ses loyers à périmètre constant (-4,2 %) mais a amélioré en contrepartie la maturité de ses baux principaux.

La durée moyenne des baux s'établit à plus de 3,1 ans sur les actifs hors parcs.

Le taux d'occupation EPRA du patrimoine représente 87,5 % au 31 décembre 2016. Le détail du taux de vacance EPRA figure au 2.4.4 du rapport de gestion, page 39 du présent document.

1.4.2.2 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS ET DESINVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES JUSQU'À CE JOUR PAR LE GROUPE

▪ Principaux investissements et principales cessions réalisés en 2016

La Société a poursuivi au cours de l'exercice 2016 sa politique de croissance par l'acquisition d'actifs loués situés en Ile de France :

- l'Olympe à Puteaux (92), un immeuble de bureaux de 4.000 m² loué à une société majeure de l'industrie cosmétique ;
- l'Odysée à Guyancourt (78), un immeuble de bureaux de 12.000 m², dont les revenus sont sécurisés pour 4 ans ;
- le Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et l'immeuble Défense 3 (Nanterre-Préfecture), soit un total de 18 immeubles qui représentent 85.000 m².

Les acquisitions de l'Olympe et de l'Odysée s'inscrivent dans la stratégie de développement de pôles d'affaires de la Société. L'acquisition du Parc d'Affaires Défense-Nanterre permettra à la Société d'y développer des bâtiments adaptés à la demande.

La Société a par ailleurs maintenu sa stratégie de développement de ses réserves foncières à Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.

Elle a cédé pendant l'exercice deux actifs considérés comme non stratégiques (Montpellier et Nancy).

Le détail des investissements et des cessions réalisés en 2016 figure au **1.1a)** et au **1.2d)** du rapport de gestion, pages 21 et 23 du présent document.

▪ **Principaux investissements et principales cessions réalisés en 2015**

Au cours de l'exercice 2015, la Société a poursuivi sa politique d'investissement avec l'acquisition de trois actifs :

- Le Vauban à Vélizy (78), un immeuble de bureaux de 7.000 m² entièrement loué à la société japonais Yokogawa,
- Le Berlioz à Guyancourt (78), un immeuble neuf RT 2012 de 6.200 m² certifié NF HQE "Excellent" Bâtiments Tertiaires, entièrement loué à la société Baxter France,
- Le Linéa à Puteaux (92), un immeuble de bureaux de 16.000 m² situé à La Défense, loué à 97 % à sept locataires de qualité. L'acquisition de cet immeuble a été réalisée au travers de l'acquisition de 100 % des droits sociaux de la société Bangor qui détient les titres de la société Ruf Gestion, propriétaire de l'immeuble.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement passant notamment par l'acquisition d'actifs sécurisés répondant parfaitement aux critères de la Société : logique de pôle géographique, immeubles de qualité au plan opérationnel et énergétique, bien situés, offrant un bon rendement et loués à des utilisateurs de premier plan.

Par ailleurs, le groupe a continué à étudier le redéveloppement de ses réserves foncières :

- sur le Parc d'Orsay : projet de construction immédiat de 10.000 à 17.500 m² de bureaux au sein du Parc Eiffel d'Orsay.
- à Massy : au sein de la ZAC Ampère :
 - o Ampère et Newton : projet de construction d'environ 30.000 m²,
 - o Campus Eiffel Massy : projet de construction de 23.000 m² de bureaux.
- à Marseille – Parc des Ayalades : projet de construction d'un bâtiment d'une surface d'environ 3.600 m² et d'un immeuble de près de 2.000 m².
- à Aix en Provence – Parc du Golf : projet de construction d'un immeuble d'environ 4.600 m².

La politique de cession d'actifs non stratégiques s'est achevée en 2015 avec la conclusion de la vente du bâtiment E du Parc des Tanneries à Strasbourg.

▪ **Principaux investissements et principales cessions d'actifs réalisés en 2014**

La Société a concrétisé en 2014 deux acquisitions d'immeubles loués sur la base de baux long terme :

- 7 880 m² de bureaux situés à Bagneux, loués en totalité à Orange ;
- 14 735 m² de bureaux situés à Suresnes, loués en totalité à Cap Gemini.

Ces transactions ont permis à la Société de sécuriser un revenu locatif complémentaire d'un peu plus de 7 M€/an.

La Société a poursuivi la réalisation de cessions, dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine, pour un montant de 38 M €, à un prix de cession conforme à la valeur d'expertise des immeubles vendus.

Les ventes ont exclusivement porté sur des immeubles situés en régions et sur des immeubles mixtes.

Activités de développement menées en 2014 : Valorisation des réserves foncières

La Société a poursuivi la mise en valeur de ses réserves foncières situées à Massy (ZAC Atlantis Ampère) et Orsay au sein de son Parc Eiffel. Ces deux sites ont fait depuis plusieurs années l'objet d'études de redéveloppement et d'opérations de valorisation, en parallèle avec le réaménagement de la ZAC Atlantis sous la conduite de la SEM MASSY et avec l'EPPS dans le cadre du développement du campus technologique et universitaire du Plateau de Saclay.

Ces opérations sont mentionnées au 1.1. d) du rapport de gestion de l'exercice 2014 qui figure page 22 du document 2014, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mars 2015 sous le n° D.15-0154.

1.4.2.3 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES

La société par actions simplifiée Team Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, continue d'assurer l'Asset Management du patrimoine de cette dernière (recherche et conduite des investissements, financements, commercialisation et valorisation du patrimoine).

Team Conseil a en outre progressivement pris en charge au cours de l'exercice 2015 la gestion immobilière courante du patrimoine (quittancement des loyers, entretien, suivi des charges, maintenance technique) précédemment assurée par des property managers extérieurs.

La gestion locative des immeubles est entièrement internalisée depuis début 2016, ce qui favorise les relations de proximité du bailleur avec les locataires.

1.5 STRATEGIE

1.5.1 POURSUITE DE LA POLITIQUE DE CROISSANCE

2016 a été une année riche en acquisitions. La Société a investi près de 200 M€ pour acquérir des immeubles représentant plus de 13 M€ de loyers annuels sécurisés : deux immeubles au premier semestre, situés l'un à Puteaux, et l'autre au pied de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines ; en fin d'année, un ensemble de dix-huit immeubles à Nanterre.

La direction générale poursuit parallèlement le projet de développement du patrimoine foncier de la Société sur les sites de Massy, Aix-en-Provence, Marseille et Orsay.

La Société entend poursuivre sa politique d'investissement actif avec l'objectif d'atteindre en valeur de son patrimoine un montant d'1,5 milliards d'euros.

Pour mener à bien cette politique, la Société s'appuie sur une structure financière solide, renforcée fin 2016 par une levée de fonds propres de 140 M€ souscrite par les principaux actionnaires. Elle est ainsi capable de saisir les opportunités de développement et de les financer rapidement.

Avec un ratio voisin de 36 % et des loyers annualisés de l'ordre de 70 M€, la Société est en mesure de poursuivre sa stratégie de développement.

1.5.2 FAVORISER UNE VISION DE LONG TERME ET RECHERCHER LES SOURCES DE CREATION DE VALEUR

Les équipes du Groupe ont opéré 30 transactions en deux ans et gèrent 313 baux dans 120 immeubles. 80 % des loyers sont sécurisés jusqu'en 2020.

La solidité financière de la Société et la compétence de ses équipes lui permettent d'anticiper le développement des territoires et d'acquérir dans de bonnes conditions des actifs qui révéleront leur valeur dans la durée. Elle cherche à construire un patrimoine en tenant compte des cycles immobiliers.

Parallèlement, la Société poursuit activement la politique de certification de son portefeuille afin de répondre aux attentes de ses clients utilisateurs.

1.6 DEVELOPPEMENT DURABLE

La Société de la Tour Eiffel s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'immobilier durable. En 2013, elle a été l'un des tout premiers acteurs du marché à signer la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés. Cette charte, qui constitue l'un des piliers du Plan Bâtiment durable, vise à faire émerger un mouvement d'ensemble en faveur de l'efficacité énergétique, du bien-être des utilisateurs des locaux et de l'activité économique de la filière du bâtiment et de l'immobilier.

Membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la Société contribue également à l'élaboration d'un outil de veille utile pour l'ensemble des acteurs du marché en lui transmettant ses données statistiques en matière d'immobilier durable.

L'engagement pour le développement durable et la transparence extra-financière ont notamment été récompensés en 2016 par l'obtention de la Green Star du GRESB pour son rapport RSE 2015. La Société a également obtenu un classement GRI "core".

Par ailleurs, Team Conseil, sa filiale de gestion du patrimoine, a entamé en 2015 un processus de certification pour ses activités immobilières (investissement, développement, asset management, commercialisation, gestion locative et technique).

Une double certification ISO 9001 (qualité management) et 14001 (environnement) obtenue tout début 2016 a été confirmée début 2017 en soulignant ainsi l'implication élevée de la société et de ses équipes pour les questions environnementales.

En 2016, la Société de la Tour Eiffel a continué d'améliorer son patrimoine en intégrant des critères "verts" ou de verdissement dans la sélection de ses acquisitions et elle procède le plus souvent possible à la certification de ses actifs. Aujourd'hui, 80 % du patrimoine francilien (en valeur) est certifié (BREEAM ou HQE) et 70 % l'est également sur l'ensemble du patrimoine. 49 % du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel est constitué d'actifs de moins de 10 ans.

En matière sociétale, il faut noter les actions de mécénat qui sont portées par la fondation d'entreprise de la société et qui ont pour objectif de concilier la valorisation de l'image de Gustave Eiffel et l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier. En 2016, le concours lancé fin 2015 et ouvert à des équipes composées au minimum d'un étudiant architecte et d'un élève ingénieur issus d'écoles françaises a été clôturé. Deux équipes ont été primées parmi les 23 dossiers validés qui devaient présenter un projet d'immeuble tertiaire des années 2030, non IGH (Immeuble de Grande Hauteur), dans l'esprit novateur de Gustave Eiffel et localisé sur le campus Eiffel d'Orsay détenu par la société.

En matière sociale, les décisions prises en 2015 en faveur des collaborateurs du groupe ont été maintenues en 2016 et notamment :

- la mise en place d'un plan d'Attribution Gratuite d'Actions,
- la souscription d'une retraite sur-complémentaire au titre de l'article 83,
- la signature d'un accord de participation et d'intéressement,
- le bénéfice d'un bilan retraite pour tous salariés de 50 ans et plus.

1.7 RESSOURCES HUMAINES

Les membres des équipes sont pour la plupart salariés de Team Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du patrimoine de la foncière, et pour certains salariés de la Société.

Au 31 décembre 2016, l'effectif total est de 29 salariés.

Les équipes de Team Conseil sont réparties en trois pôles :

- Le pôle investissement et développement chargé du conseil à l'acquisition des actifs, de l'arbitrage ainsi que du montage d'opérations de développement,
- Le pôle gestion immobilière et environnementale chargé de la gestion locative, environnementale et technique,
- Le pôle commercialisation chargé du plan de valorisation du patrimoine et de sa commercialisation.

Les équipes de Team Conseil gèrent l'intégralité du patrimoine de la Société et peuvent également intervenir pour le compte de tiers. Elles s'appuient pour cela sur des services centraux (Direction financière, Ressources Humaines, Juridique, Informatique, Moyens Généraux).

Grâce à la compétence des équipes (la moitié des collaborateurs a suivi une formation en 2016), et à l'informatisation des flux de gestion (à 95 %), Team Conseil propose un service de proximité qui se distingue par un contact personnalisé et une présence intensive sur le terrain.

La Société a transféré son siège social en novembre 2016 avenue de Friedland. Cette nouvelle installation, plus facile d'accès, permet d'accompagner la croissance de la Société, avec des capacités d'accueil supplémentaires dans un environnement de travail agréable.

1.8 FONDATION D'ENTREPRISE

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a lancé en 2015, en partenariat avec la Fondation d'entreprise Excellence SMA et le Groupe Abvent, un concours destiné aux étudiants en architecture et écoles d'ingénieurs, à qui il était proposé de concevoir un immeuble tertiaire pour les années 2030 au sein du Parc Eiffel Orsay.

La Société a décidé de proroger sa Fondation d'entreprise pour trois ans.

Sur les 67 équipes pluridisciplinaires d'étudiants architectes, paysagistes et ingénieurs qui ont concouru, 23 projets ont été retenus.

Le jury, composé de personnalités éminentes dans un esprit de complémentarité et de synergie, a récompensé deux lauréats.

Les résultats du concours et l'activité de la Fondation d'entreprise sont développés au paragraphe 7.2 du rapport de gestion, page 82 du présent document.