

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 31. 755.905 €

Siège social : 20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS



DOCUMENT DE REFERENCE

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE 2014



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mars 2015, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande auprès de :

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris
Tél : 01.53.43.07.06**

**et peut être consulté sur le site Internet de la Société :
www.societetoureiffel.com**

**Le document de référence peut également être consulté sur le site Internet
de l'Autorité des Marchés Financiers :
www.amf-france.org**

SOMMAIRE

PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE	1
1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS	1
1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET TRANSPARENCE	3
1.3 CHIFFRES CLES	5
1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE	5
1.3.2 DONNEES BOURSIERES ET FINANCIERES	7
1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE	8
1.4.1 PROFIL	8
1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE	8
1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE	10
1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER	11
1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	11
1.4.2.2 SYNTHESE DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS ET DESINVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE	14
1.4.2.3 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES	16
1.5 STRATEGIE	16
1.5.1 LANCEMENT DE LA PHASE D'ACQUISITION APRES UN RECENTRAGE REUSSI DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX PARISIENS	16
1.5.2 PROPOSER AUX LOCATAIRES DES IMMEUBLES DE QUALITE ET ANTICIPER LEURS BESOINS	17
1.6 DEVELOPPEMENT DURABLE	17
1.7 RESSOURCES HUMAINES	18
1.8 FONDATION D'ENTREPRISE	19
PARTIE 2 - RAPPORT DE GESTION ET INFORMATIONS FINANCIERES	20
2.1 RAPPORT DE GESTION	20
1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	20
1.1 Mise en place du plan stratégique	20
1.2 Autres faits marquants	23
2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	25
2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel	25
2.1.1 Principes et méthodes comptables	25
2.1.2 Analyse des résultats consolidés	25
2.2 Financement du groupe	31
2.3 Patrimoine du groupe	33
2.4 Indicateurs de performance EPRA	37
2.5 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel	39
2.6 Activités des principales filiales	40
2.7 Activité en matière de recherche et de développement	40
2.8 Délais de paiement	41
3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	41
3.1 Composition du conseil d'administration et de la direction	41
3.2 Fonctionnement du conseil d'administration	42
3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2014	43
3.4 Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société	51
3.5 Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice	52
4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES	60
4.1 Evénements postérieurs à la clôture	60
4.2 Perspectives	60
4.3 Facteurs de risques et assurances	60
5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	72
5.1 Informations relatives au capital	72
5.1.1 Evolution du capital sur cinq ans	73
5.1.2 Opérations d'achat d'actions	74
5.1.3 Bons d'exercice autonomes	75
5.2 Actionnariat du groupe	75
5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices	79
5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société	79
5.4.1 Rachat	79

5.4.2	Options de souscription ou d'achat d'actions.....	80
5.4.3	Actions gratuites	81
5.4.4	Opérations réalisées par les dirigeants.....	82
5.5	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	82
6.	INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE.....	83
6.1	Organisation sociale	83
6.2	Activité de la fondation d'entreprise.....	84
6.3	Rapport de responsabilité sociale et environnementale.....	85
7.	PRESENTATION DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COMPTES 2014	134
7.1	Présentation des résolutions à caractère ordinaire.....	134
7.2	Présentation des résolutions à caractère extraordinaire.....	136
2.2	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	139
1.	RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS	139
2.	RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	140
3.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	141
4.	RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE	142
5.	PROJET DE RESOLUTIONS	155
5.1	Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.....	155
5.2	Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.....	159
6.	AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES.....	172
7.	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	173
8.	GLOSSAIRE.....	178
2.3	COMPTES CONSOLIDES	181
2.4	COMPTES SOCIAUX.....	227
2.5	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	257
2.5.1	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	257
2.5.2	RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	259
2.5.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....	261
2.5.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225- 235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	265
PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL		267
3.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	267
3.1.1	DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT	267
3.1.1.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	267
3.1.1.2	DECLARATION DU RESPONSABLE	267
3.1.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	268
3.1.2.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	268
3.1.2.2	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS	268
3.1.2.3	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	269
3.2	AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE	269
3.2.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL.....	269
3.2.1.1	DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL	269
3.2.1.2	FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE	269
3.2.1.3	DUREE	270
3.2.1.4	OBJET SOCIAL	270
3.2.1.5	REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES - CODE A.P.E.	270
3.2.1.6	EXERCICE SOCIAL	270
3.3	AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT	270
3.3.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT	270
3.3.2	CAPITAL SOCIAL	271
3.3.2.1	CAPITAL SOCIAL	271
3.3.2.2	CAPITAL AUTORISE NON EMIS	271
3.3.2.3	INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL	271
3.3.2.4	VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION	271
3.3.2.5	MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	271
3.3.2.6	NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE	271
3.3.3	ACTIONNARIAT	271
3.3.3.1	IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES	271
3.3.3.2	EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2015	272
3.3.4	PACTE D'ACTIONNAIRES.....	272

3.4	AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	272
3.4.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	272
3.4.1.1	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	272
3.4.1.2	CONSEIL D'ADMINISTRATION	272
3.4.2	AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION.....	273
3.4.2.1	PRÉ ET GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	278
3.4.2.2	SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2014	278
3.4.2.3	CONTRATS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIÉTÉ	278
3.4.2.4	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	280
3.4.2.5	PARTICIPATIONS DIRECTES DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en nom propre)	280
3.4.2.6	RESTRICTIONS IMPOSÉES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CÉSSION DE LEURS TITRES	280
3.4.3	OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉES.....	281
3.4.3.1	OPÉRATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS APPARENTÉES	281
3.4.3.2	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES SOUMIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2014	281
3.4.3.3	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES SOUMIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012 ET DE L'EXERCICE 2013	281
3.5	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ DU GROUPE.....	281
3.5.1	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	281
3.5.2	RAPPORTS CONDENSÉS DES EXPERTS	283
3.5.2.1	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE	283
3.5.2.2	CREDIT FONCIER EXPERTISE	291
3.5.3	INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS	299
3.5.4	TABLEAU DE PASSAGE RELATIF AUX ÉCARTS DE VALORISATION	299
3.5.5	DEPENDANCE À L'ÉGARD DE BREVETS OU LICENCES.....	299
3.6	ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	300
3.6.1	ÉVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS L'ARRÊTÉ DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2014.....	300
3.6.2	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	300
3.6.3	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	300
3.7	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	300
3.7.1	RESPONSABLES DE L'INFORMATION	300
3.7.2	CALENDRIER FINANCIER.....	300
3.7.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	301
3.7.4	LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS JURIDIQUES.....	301
3.7.5	DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE.....	301
ANNEXE A -	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE SCHEMA DE L'ANNEXE 1 COMPLÉTÉE DES INFORMATIONS SPÉCIFIQUES DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES (Annexe 19) DU RÉGLEMENT CE N° 809/2004.....	302
ANNEXE B -	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	306
ANNEXE C -	TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	307

PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE

1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS

ENTRETIEN AVEC PHILIPPE LEMOINE, DIRECTEUR GENERAL

"De très belles perspectives de croissance et de création de valeur."

Pour Philippe Lemoine, qui a pris la direction générale de la Société de la Tour Eiffel en octobre 2014, la foncière, désormais adossée à un actionnaire institutionnel, le groupe d'assurances SMA, a devant elle de très belles perspectives de croissance et de création de valeur.

Quel regard portez-vous sur STE ?

En prenant la direction générale de l'entreprise, j'ai découvert une foncière à fort potentiel. La Société détient de beaux actifs, le taux d'occupation de son patrimoine est élevé, la maturité de ses baux est longue et elle possède, sur des parcs d'affaires existants, à Massy et à Orsay, des réserves foncières importantes. Avec l'entrée dans son capital d'un acteur institutionnel reconnu qui devient son actionnaire de référence, elle a désormais les moyens de se développer de façon ambitieuse, dans un cadre stratégique clair et durable.

Quelles sont vos ambitions stratégiques ?

Si le marché le permet, nous voulons doubler la taille du patrimoine dans les 3 à 5 ans qui viennent à partir de trois axes. Cette croissance se fera par acquisition d'actifs sécurisés - nous avons déjà acquis en 2014 deux actifs à Suresnes et Bagneux. Elle se fera aussi par développement endogène, avec des projets à Massy et Orsay et nous allons également rechercher du foncier complémentaire en Ile-de-France, notamment dans les Hauts-de-Seine. Enfin, nous ne nous interdisons pas de nous développer par croissance externe en étudiant le rachat de portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci sont compatibles et cohérents avec notre stratégie de croissance.

Comment se porte le marché francilien de l'immobilier de bureaux ?

2015 devrait être une année de reprise. Les valeurs locatives ont aujourd'hui atteint un point bas et les mesures d'accompagnement se stabilisent. Par ailleurs, les bureaux proposés notamment à La Défense trouvent désormais preneur : c'est un indicateur de redémarrage. Je pense également que nous risquons d'assister à une pénurie d'immeubles neufs ou restructurés.

Comment vous projetez-vous concrètement sur ce marché ?

Nous sommes en ordre de marche ! À Massy, nous avons obtenu un permis de construire pour 33 000 m² et nous examinons une deuxième tranche de 23.000 m² et à Orsay nous sommes en train d'étudier un projet de 10 à 15 000 m². Notre vision est claire : nous voulons articuler notre développement autour des pôles du Grand Paris, qui sont ou seront facilement accessibles par les transports en commun. Il s'agit pour nous d'accompagner les entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur des pôles d'affaires forts qui répondent à leurs besoins et à leur évolution et d'y développer parallèlement des services (restauration, crèche, conciergerie...), tout cela desservi par des transports en commun performants et adaptés.

La Société de la Tour Eiffel est-elle prête à tirer parti de ce contexte favorable ?

J'ai toute confiance dans l'équipe qui a su se construire une forte crédibilité et dispose de deux atouts déterminants pour réussir : un circuit de décision très court et la confiance de l'actionnaire.

LE MOT DU PRÉSIDENT, HUBERT RODARIE

Président du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel et directeur général délégué de SMA

« **Un modèle robuste et de long terme** »

Pour Hubert Rodarie, la Société de la Tour Eiffel a aujourd'hui en mains les clés de son développement grâce à des moyens financiers renforcés et une feuille de route claire.

La prise de contrôle de la Société de la Tour Eiffel a été menée relativement rapidement, en 7 mois. L'offre de la SMABTP l'ayant emporté, elle a entraîné un changement d'actionnariat et de direction générale qui a lancé dès octobre 2014 la Société de la Tour Eiffel sur une nouvelle dynamique.

L'immobilier de bureau francilien, un marché porteur

Pour la SMABTP, cette opération, portant sur une foncière bien positionnée en Ile-de-France s'inscrit dans une véritable continuité stratégique. Le marché francilien de bureaux est en effet un marché actif et l'un des plus profonds en Europe. Il est appelé à connaître des mouvements dans les années qui viennent, en raison notamment des actions structurantes qui sont menées dans le cadre du Grand Paris, en particulier autour de l'offre de transports. Il est aussi marqué par une évolution des besoins des utilisateurs, aussi bien en termes de fonctionnalités des immeubles de bureaux que de performances – énergétiques notamment – de ces actifs.

Une vision stratégique claire

Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a vocation à devenir, dans 3 à 5 ans, une foncière principalement implantée en Île-de-France et dotée d'un patrimoine de bureaux représentant une valeur de 1,4 à 1,7 milliard, ce qui suppose de multiplier par deux son patrimoine actuel. Notre vision pour la Société de la Tour Eiffel ne se résume cependant pas à un objectif de croissance. Il s'agit pour la foncière de croître de façon opportune, pour générer, dans la durée, des cash flows récurrents et de qualité. Cela permettra à la Société de profiter des phases de valorisation mais aussi de traverser le mieux possible des périodes plus difficiles. En d'autres termes, nous privilégions un modèle robuste et de long terme, qui devrait intéresser aussi bien les investisseurs institutionnels que les particuliers à la recherche de produits d'épargne générant des revenus réguliers.

Des moyens pour investir

Pour déployer cette nouvelle feuille de route, la Société de la Tour Eiffel doit avoir les moyens de sa croissance. Si elle doit maintenir son ratio LTV entre 30 et 40 %, elle pourra, en phase d'investissement, porter ce ratio à 50 %. Par ailleurs, l'augmentation de capital proposée en décembre 2014 par le Conseil d'administration à l'Assemblée Générale vise à donner à l'entreprise les moyens de son développement, les ressources générées par les cessions de ces dernières années n'étant pas suffisantes pour réaliser le doublement du patrimoine que nous envisageons. Cette augmentation de capital permettra également à la foncière de conserver son statut de SIIC.

En 2015, les équipes vont donc travailler à définir des cibles d'acquisitions, tout en continuant à valoriser le patrimoine existant. 2015 va aussi marquer la réinternalisation de la gestion locative qui est un pas important pour la Société de la Tour Eiffel car la gestion directe des immeubles est un gage de satisfaction de ses locataires. J'ai toute confiance dans la réussite de ces projets, motivants pour nos équipes comme pour nos actionnaires.

1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET TRANSPARENCE

Le conseil d'administration

Le succès de l'OPA réalisée par SMABTP sur les actions de la Société de la Tour Eiffel (dont elle détient 89,88 % du capital) a entraîné une refonte complète du conseil d'administration et de la direction générale.

Le conseil d'administration a coopté le 9 septembre 2014 deux nouveaux administrateurs, Hubert Rodarie, Directeur général délégué de SMABTP et Pierre-Louis Carron, responsable du département immobilier de SMABTP. Le 16 octobre 2014, le conseil d'administration, après avoir enregistré la démission de ses administrateurs Mark Inch (président), Renaud Haberkorn, Richard Nottage, Mercedes Erra et Aimery Langlois-Meurinne, a nommé Hubert Rodarie à sa présidence et a coopté cinq nouveaux administrateurs : Bernard Milléquant, Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder (administrateur indépendant), ainsi que la SMABTP, représentée par son Président Didier Ridoret, et la SMAVie, représentée par son Président Patrick Bernasconi.

Le conseil d'administration a ensuite décidé la nomination de Philippe Lemoine comme nouveau Directeur général de la Société, en remplacement de Renaud Haberkorn.

Attachée à développer une bonne gouvernance, la Société de la Tour Eiffel a ainsi maintenu la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, qui avait été adoptée le 1^{er} septembre 2012.

Les cooptations des nouveaux administrateurs ont été ratifiées par l'assemblée générale mixte qui s'est tenue le 5 décembre 2014.

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

Au cours de l'exercice 2014, le conseil d'administration s'est réuni quinze fois avec un taux moyen de présence de 93,2 %.

Les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont détaillées dans le paragraphe 3 du rapport de gestion, en pages 41 à 59 du présent document ainsi que dans le rapport du Président sur le contrôle interne, approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 4 mars 2015, qui figure en pages 142 à 154 du présent document.

Conseil d'administration

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

- Hubert Rodarie, président,
- Agnès Auberty, administratrice,
- Maxence Hecquard, administrateur,
- Bernard Milléquant, administrateur,
- Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, administrateur, représentée par Didier Ridoret,
- Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP), administrateur, représentée par Patrick Bernasconi,
- Marie Wiedmer-Brouder, administratrice indépendante.

Le fonctionnement du conseil d'administration est développé dans le paragraphe 3.2 du rapport de gestion ainsi que dans le rapport du Président sur le contrôle interne, en Annexe 7.4 au rapport de gestion, qui figure en pages 142 à 154 du présent document.

Comités consultatifs

Dans un souci de transparence et de bon fonctionnement, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel s'est doté d'un comité d'audit et d'un comité de nominations et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif.

Le comité d'audit

Composé de quatre administrateurs, Agnès Auberty, Maxence Hecquard, Didier Ridoret représentant SMABTP et Marie Wiedmer-Brouder, ce comité a pour missions principales de contrôler les conditions d'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 donc 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 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois avec un taux de présence de 90 %.

Le comité de nominations et des rémunérations

Marie Wiedmer-Brouder (Présidente), Patrick Bernasconi représentant SMAVIE BTP et Bernard Milléquant, administrateurs, composent ce comité. Celui-ci contribue à la sélection de nouveaux administrateurs. Il s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants évoluent en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société. En 2014, ce comité s'est réuni six fois avec un taux d'assiduité de 88,9 %.

Les missions de ces comités sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne, qui figure en Annexe 7.4 au rapport de gestion, en pages 142 à 154 du présent document.

Transparence financière

La Société de la Tour Eiffel travaille activement à la diffusion d'une information immobilière et financière la plus complète et claire possible dans le cadre de la Directive transparence qu'elle applique depuis 2007.

Cette démarche s'inscrit dans la politique d'information et de dialogue mise en place avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger.

Cette communication financière 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 vingt-quatre communiqués de presse en 2014. Au cours de l'exercice, ses dirigeants n'ont participé à aucun roadshow.

1.3 CHIFFRES CLES

1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE

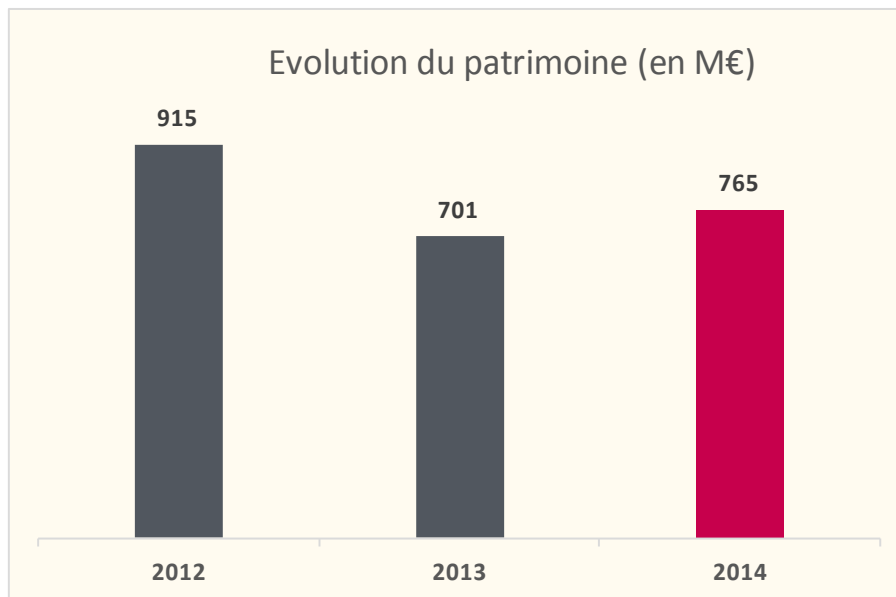
Résultats

	2014	2013	2012
Loyers	51,9 M€	61,5 M€	69,5 M€
Résultat opérationnel courant IFRS	36,6 M€	43,7 M€	52,3 M€
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€	34,0 M€
Résultat net part du Groupe	-1,0 M€	-1,9 M€	-6,1 M€
Cash-flow courant	27,0 M€	29,5 M€	35,7 M€

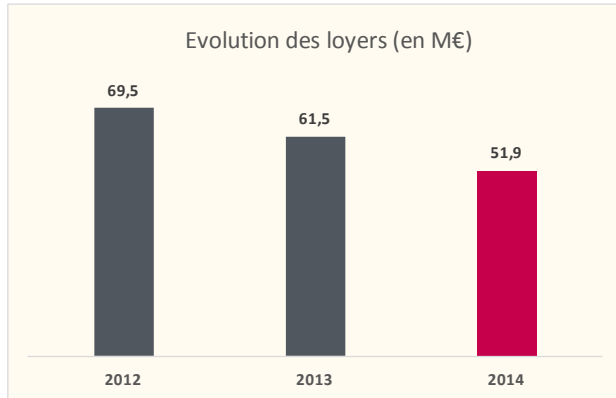
Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2014

La Société de la Tour Eiffel, spécialisée dans l'immobilier de bureaux, détient un patrimoine de 371.363 m² d'une valeur de 764 millions d'euros.

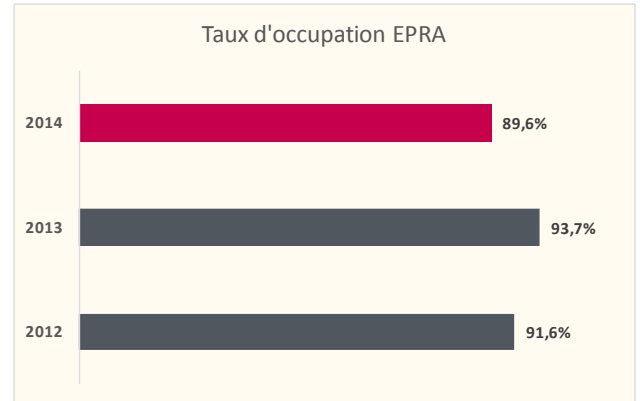
Evolution du Patrimoine



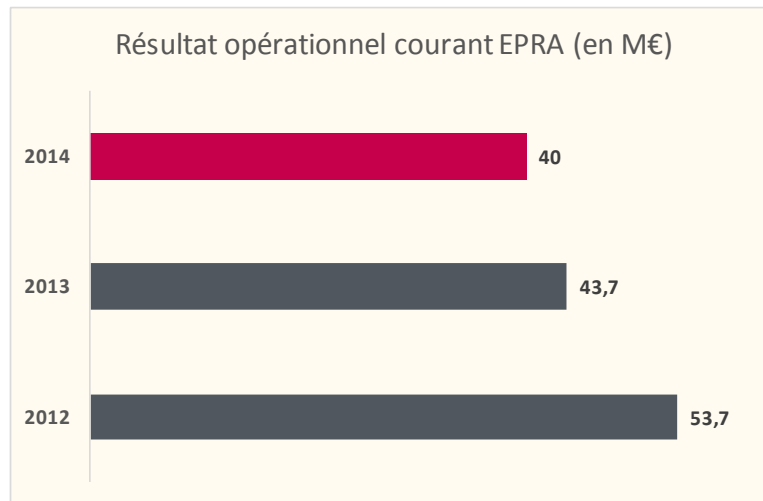
Evolution des loyers



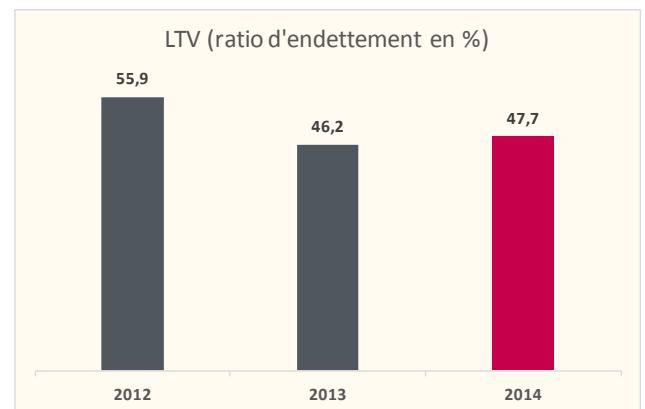
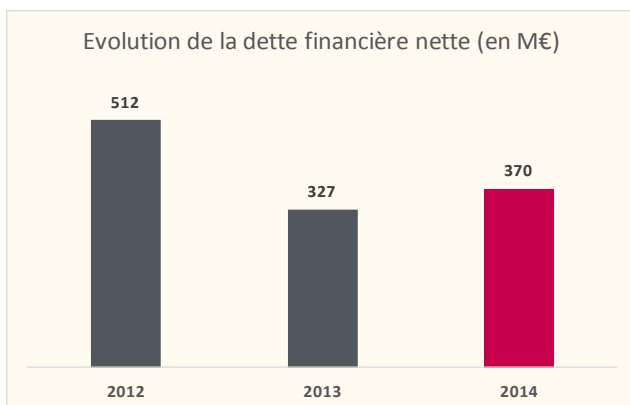
Taux d'occupation EPRA



Résultat opérationnel récurrent EPRA



Financement



Chiffre-clés consolidés

Chiffres-clés consolidés (en M€)	31/12/2014 IFRS	31/12/2013 IFRS	31/12/2012 IFRS
Chiffres d'affaires consolidés	64,6	73,9	82,4
Résultat net consolidé	-1,0	-1,9	-6,1
Capitaux propres part du Groupe	362,7	356,2	370,7
Total du Bilan	810,4	758,5	954,7
Ratio d'endettement net (1)	47,7%	46,2%	55,9%
Ratio d'endettement brut (2)	50,2%	49,7%	56,2%
Actif net réévalué triple net EPRA consolidé par action *	58,2	58,1	62,2

Chiffres clés par action ** (en €)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Résultat social net par action	0,90	1,38	3,83
Distribution par action	0	1,2	4,2

(1) Ratio d'endettement net : dette bancaire nette/valeur réévaluée du portefeuille (voir paragraphe 2.2 du rapport de gestion, page 31 du présent document)

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

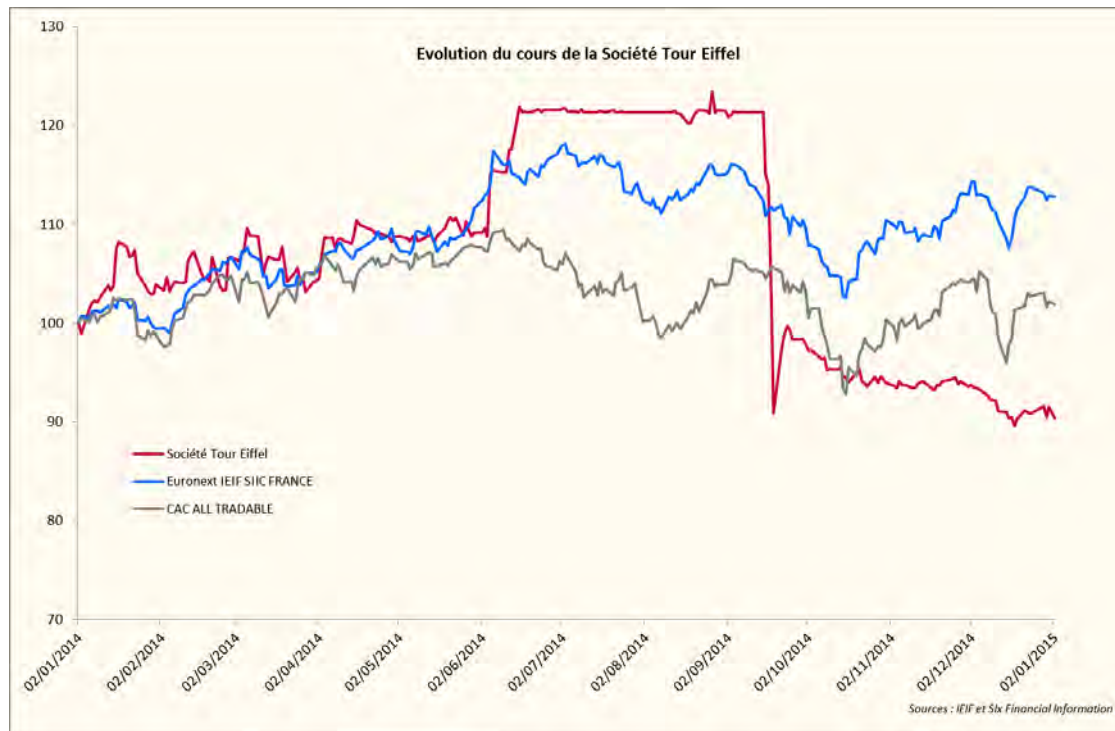
* les méthodes de calcul de l'actif net réévalué figurent dans le paragraphe 2.3 du rapport de gestion, en pages 33 à 37 du présent document

** nombre d'actions au 31/12/2014 : 6 328 181 contre 6.253.916 au 31/12/2013 et 6.110.611 au 31/12/2012

1.3.2 DONNEES BOURSIERES ET FINANCIERES

Evolution du cours de Bourse sur l'année 2014

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 dans le but de construire le célèbre monument parisien, la Société de la Tour Eiffel en a eu la gestion jusqu'en 1979 date à partir de laquelle la société est devenue une belle endormie de la cote.

Reprise en 2003 par les précédents dirigeants, Mark Inch et Robert Waterland, elle est devenue en janvier 2004 la première nouvelle SIIC (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. La Société de la Tour Eiffel devient une société cotée dormante.
- 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 nouvelle SIIC cotée à la Bourse de Paris avec 277 millions d'euros d'actifs en fin d'année.
- 2005** Rachat de Locafimo, foncière valorisée 285 millions d'euros pour un total de 300 000 m².
- 2006** La société passe en cotation continue sur le compartiment Eurolist B d'Euronext Paris et intègre l'indice EPRA (European Public Real Estate Association).
- 2007- 2008** Acquisition de Parcoval pour 110 millions d'euros qui permet un renforcement dans les parcs d'affaires portant le portefeuille à 1,2 milliard d'euros d'engagements. En parallèle, conception et création d'immeubles de bureaux labellisés malgré le cycle de croissance qui s'achève.
- 2009-2010** Phase de stabilisation et de rationalisation du portefeuille face à 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 rationalisation du patrimoine et acquisition en VEFA d'un immeuble à Montrouge. Résultats opérationnels performants dont la commercialisation de Topaz auprès de locataires de renommée. Arbitrages sélectifs. 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. Elle entame en 2012 une nouvelle phase de son histoire avec le passage de relais de ses deux dirigeants au profit de Renaud Haberkorn, Directeur Général à compter du 1^{er} septembre 2012.
- 2013** Sous l'égide de son nouveau Directeur Général, la Société de la Tour Eiffel met en œuvre début 2013 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 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.

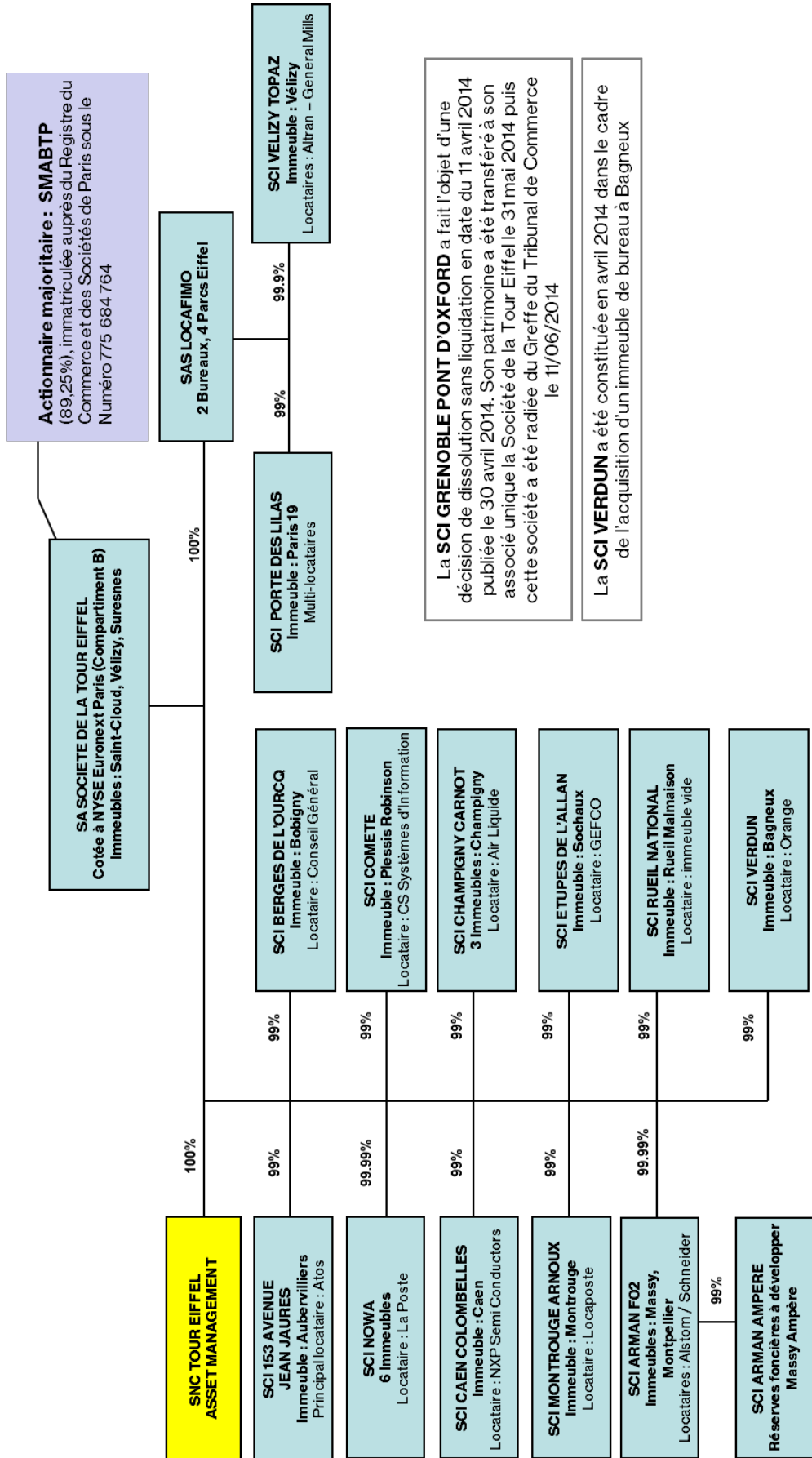
SMABTP dépose une OPA en surenchère le 13 juin 2014 au prix de 58 euros par action. A la suite de la réussite de cette offre annoncée le 16 septembre 2014, SMABTP détient 89,88 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence de la prise de contrôle par SMABTP, la composition du conseil d'administration est renouvelée. Ce dernier désigne Philippe Lemoine comme nouveau Directeur Général à compter du 16 octobre 2014.

Après la finalisation de son programme de cession, la Société procède à de nouvelles acquisitions d'immeubles de bureaux en Ile de France tout en privilégiant le développement de ses réserves foncières.

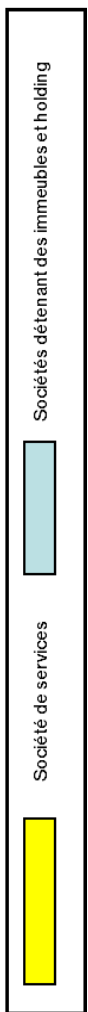
1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE

Groupe Société de la Tour Eiffel – 31 décembre 2014



La **SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD** a fait l'objet d'une décision de dissolution sans liquidation en date du 11 avril 2014 publiée le 30 avril 2014. Son patrimoine a été transféré à son associé unique la Société de la Tour Eiffel le 31 mai 2014 puis cette société a été radiée du Greffe du Tribunal de Commerce le 11/06/2014

La **SCI VERDUN** a été constituée en avril 2014 dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de bureau à Bagneux



1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

En 2014, la Société a d'un côté finalisé son programme de cession d'actif non stratégique (38 millions de cessions actés sur l'exercice), sans décote par rapport à la valeur d'expertise, et de l'autre procédé à de nouvelles acquisitions immobilières, renforçant sa présence sur le segment de l'immobilier de bureaux en Ile de France, pour un montant de 99,5 millions d'euros. La part des immeubles de bureaux situés en Ile de France est passée de 49 % en 2012, 69 % en 2013 et enfin 77 % dans la valeur totale du portefeuille.

Le patrimoine immobilier de la Société représente au 31 décembre 2014 371.363 m² de surface locative totale en France, valorisés à 764 millions d'euros.

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

SYNTHESE DU PATRIMOINE

Patrimoine au 31 décembre 2014

	Situation géographique	Surface locative totale m ²
31/12/2014		
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
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
Orsay-Parc d'Orsay	Paris / IDF	17.211
Paris-Domino	Paris / IDF	12.341
Plessis	Paris / IDF	16.597
Rueil-Cityzen	Paris / IDF	6.915
St Cloud	Paris / IDF	4.104
Suresnes	Paris / IDF	14.735
Vélizy-Energy 2	Paris / IDF	5.444
Vélizy-Topaz	Paris / IDF	14.106
Sous-total Bureaux Paris-IDF		181.238
2-BUREAUX REGIONS		
Caen-NXP	Régions	14.763
La Poste - Nancy	Régions	2.187
Sous-total Bureaux Province		16.950
Aix-Parc du Golf	Régions	23.089
Marseille-Parc des Ayalades*	Régions	15.991
Strasbourg-Parc des Tanneries**	Régions	34.002
Sous-total Parcs + Orsay		90.293
Sous-total Bureaux Régions		90.032
TOTAL BUREAUX		271.270
AUTRES ACTIFS		
Locaux d'activité		
Montpellier	Régions	12.003
Sous-total Locaux d'activité		12.003
Entrepôts / messagerie		
La Poste - Gennevilliers	Paris / IDF	20.569
La Poste - Mitry Mory	Paris / IDF	9.756
La Poste - Orléans Ingré	Régions	4.436
La Poste - La Roche sur Yon	Régions	
La Poste - St Gibrien	Régions	11.350
La Poste - Souhesmes	Régions	
La Poste - Toulouse	Régions	13.814
Étupes-Sochaux	Régions	28.165
Sous-total Entrepôts/ messagerie		88.090
TOTAL AUTRES ACTIFS		100.093
TOTAL GROUPE		371.363
Dont Constructions		0

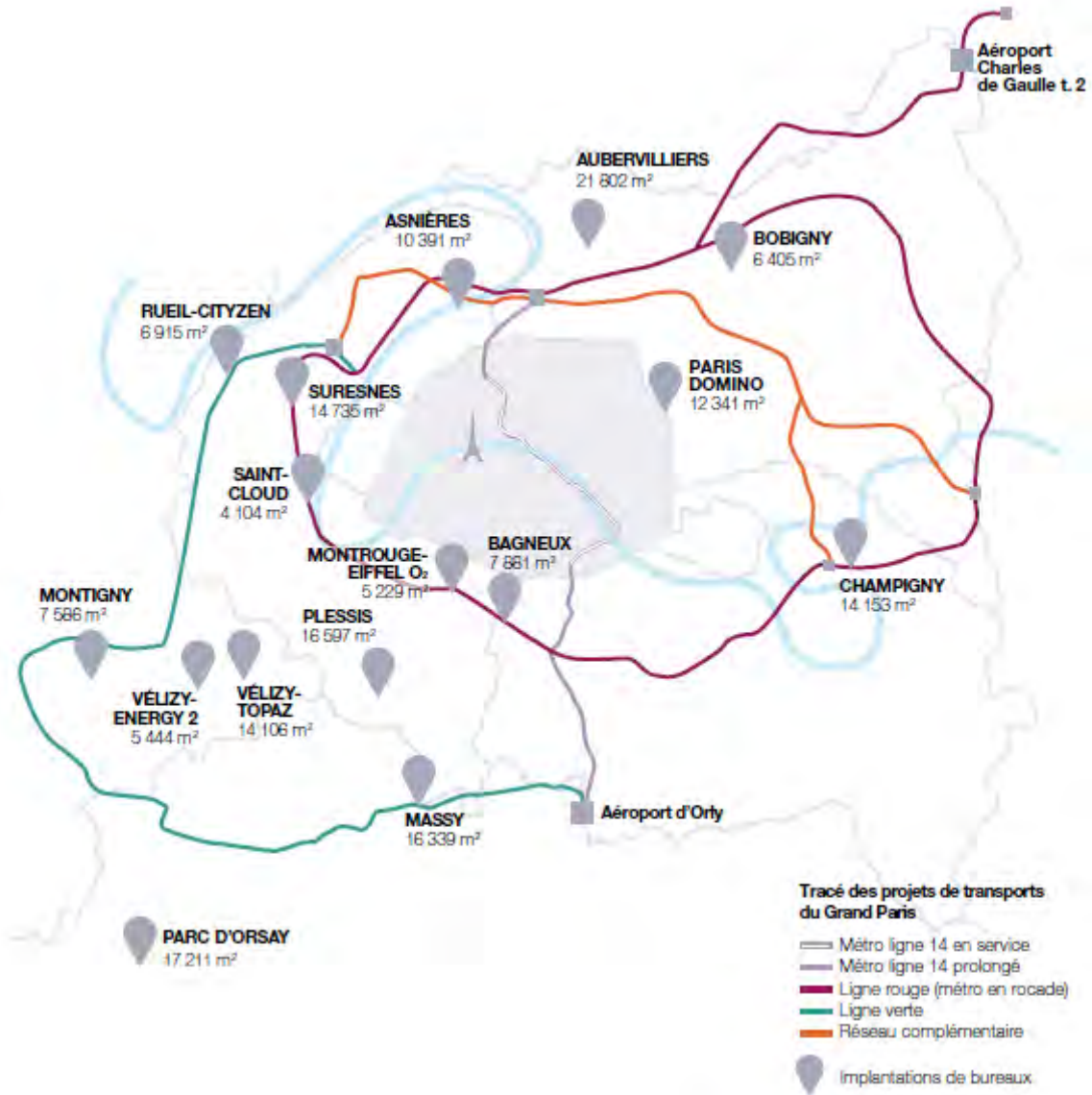
*hors vacance stratégique bât. A (nouveau projet)

**hors bât. E (sous promesse)

Localisation des actifs en Ile de France

Des actifs localisés majoritairement en Ile de France

La part du patrimoine de la Société localisé en région parisienne ressort à 609 millions d'euros soit 80 % de la valeur totale du portefeuille. La province regroupe essentiellement les parcs d'affaires de la Société (Aix, Marseille, Strasbourg) et les immeubles d'activités/logistiques du groupe.



Situation locative : des revenus locatifs solides

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

La répartition des loyers entre les principaux locataires figurent au paragraphe 4.3 a) du rapport de gestion, en page 62 du présent document.

Au-delà des revenus complémentaires générés par les acquisitions réalisées sur l'exercice 2014 (7,2 M€ par an), la Société a accompli un important travail de renouvellement des baux et sécurisation des flux locatifs notamment sur des lignes importantes du portefeuille (Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles). Ce travail a porté sur près d'un tiers du revenu global de la société.

La durée moyenne ferme des baux gagne ainsi plus d'un an pour s'établir à plus de 4,3 ans malgré les congés reçus au cours de l'exercice sur les actifs de Rueil, Bobigny et Montpellier.

Le taux d'occupation EPRA du patrimoine ressort à 90 % au 31 décembre 2014. Le détail du taux de vacance EPRA figure au 2.4 du rapport de gestion, page 37 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

La Société a entamé fin 2012 un ambitieux plan stratégique de recentrage de son portefeuille sur l'Ile de France conduisant dans un premier temps à un volume de cession important. En 2014, après avoir réduit considérablement son endettement, la Société a ralenti son rythme de cession et procédé à de nouvelles acquisitions ciblées sur le bureau en Ile de France et marqué ainsi le début d'une nouvelle phase de développement.

▪ **Principales cessions survenues en 2014 :**

L'objectif de cession fixé dans le cadre de la rationalisation du patrimoine a été quasi-réalisé en un an au lieu de deux comme initialement prévu dans le plan stratégique.

Alors que le volume des cessions réalisées sur 2013 s'élevait à 190 M€, celui de 2014 s'élève à 38 M€. Ce prix de cession est conforme à la valeur d'expertise des immeubles vendus.

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

Le détail des cessions réalisées en 2014 figure au 1.1. b) du rapport de gestion, page 22 du présent document.

▪ **Principaux investissements réalisés en 2014**

L'année 2014 a permis à la Société de concrétiser deux acquisitions d'immeubles loués sur la base de baux long terme à des sociétés du CAC 40 :

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

Ces transactions dont le détail figure au 1.1. d) du rapport de gestion, page 22 du présent document, permettent à la Société de sécuriser un revenu locatif complémentaire d'un peu plus de 7 M€/an.

▪ **Activités de développement menées en 2014 :**

Valorisation des réserves foncières du groupe

Les équipes de Tour Eiffel Asset Management (TEAM) ont poursuivi la mise en valeur des réserves foncières situées à Massy (ZAC Atlantis Ampère) et Orsay au sein de son Parc Eiffel. Ces deux sites font 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.

Massy :

Le terrain détenu par la filiale SCI Arman Ampère offre les possibilités de développement suivantes :

- 13 500 m² de logements (sous promesse de vente à Altarea Cogedim) dont le permis est en cours d'instruction ;
- 32 500 m² de bureaux conformément au permis de construire obtenu en décembre 2013 ; le projet est en cours de commercialisation ; la phase construction ne sera lancée qu'après la pré commercialisation.
- 23 000 m² environ de bureaux obéissant au concept de Campus/Parc d'affaires avec services, actuellement en phase d'études.

Orsay :

La Société et l'EPPS sont entrés en négociation afin d'harmoniser en amont le développement du parc Eiffel avec celui du nouveau projet urbain du plateau de Saclay.

D'un côté le parc bénéficiera d'un potentiel de constructibilité avoisinant les 80 000 m² compte tenu du caractère définitif de la mise en compatibilité du PLU sur la zone, de l'autre l'EPPS pourra se titrer sur certaines parcelles périphériques du parc de manière à conduire les aménagements et voiries prévus par ce vaste projet urbain.

Ces opérations sont mentionnées au 1.1. d) du rapport de gestion, page 22 du présent document.

▪ **Principaux investissements réalisés en 2013 et cession d'actifs non stratégiques :**

En 2013, le Groupe a étudié plusieurs opportunités d'investissement portant sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne.

Par ailleurs, l'immeuble Eiffel O² construit à Montrouge dans le cadre d'une VEFA en blanc en mars 2011 (près de 5.100 m² de surface labellisée BBC et BREEAM Very Good et 114 parkings) a été livré le 2 mai 2013. Il a été pré-commercialisé à un locataire unique (Poste Immo, bail 6 ans) juste avant sa livraison, ce qui confirme son attractivité et la qualité du travail de développement et d'Asset Management effectué par le Groupe.

Enfin, le redéveloppement des réserves foncières disponibles à Massy a continué à faire l'objet d'études et de prospection commerciale en 2013, avec en particulier l'obtention d'un permis de construire en décembre 2013 ; la phase construction ne devant être lancée qu'après pré-commercialisation.

Dans le cadre de la gestion active du patrimoine, et en droite ligne avec la stratégie de recentrage du patrimoine sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne, la Société a réalisé au cours de l'exercice 2013 plus de 190 M€ d'arbitrages, décrits au paragraphe 1.1 b) du rapport de gestion de l'exercice 2013 qui figure au paragraphe 2.1 page 19 du document de référence 2013 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2014 sous le n° D.14-0368.

▪ **Principaux investissements réalisés en 2012 :**

Politique d'investissement

Le Groupe a concentré en 2012 son activité d'investissement sur les besoins d'aménagement et d'extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction d'immeubles engagée les années précédentes. La livraison du bâtiment B.B.C. de 2 200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Lyon-Vénissieux, dont la construction a été lancée début 2011, est intervenue en janvier 2012. L'état d'avancement des travaux de construction de l'immeuble de bureaux de 5 000 m² à Montrouge se situait à 87 % au 31 décembre 2012, pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2013.

Rénovations et développements

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et les études de valorisation de ses réserves foncières et de redéveloppement de ses immeubles.

1.4.2.3 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES

L'Asset management et la gestion du patrimoine sont confiés à deux types de prestataires :

- un prestataire "interne" : Tour Eiffel Asset Management (TEAM), filiale à 100 % du Groupe de la Société de la Tour Eiffel, est chargée de l'Asset management (recherche et conduite des investissements, financements, commercialisation et valorisation du patrimoine) ;
- des prestataires "externes" : les property managers (Savills Gestion, CB Richard Ellis Property Management, Acteva, Valreim et Nexity Property Management) sont chargés de la gestion immobilière courante (quittancement des loyers, entretien, suivi des charges, maintenance technique).

TEAM est en charge de la supervision des property managers. Ces derniers sont des sociétés indépendantes du Groupe.

1.5 STRATEGIE

1.5.1 LANCEMENT DE LA PHASE D'ACQUISITION APRES UN RECENTRAGE REUSSI DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR LE MARCHE DES BUREAUX PARISIENS

Après avoir finalisé au cours du 1^{er} semestre 2014 la phase de recentrage de son portefeuille sur le marché des bureaux parisiens, et rendu ainsi plus lisible la nature de son patrimoine, la Société a procédé à de nouvelles acquisitions d'actifs sécurisés en région parisienne, confortée par les objectifs fixés par son nouvel actionnaire : doubler la taille du patrimoine dans les 3 à 5 ans.

La direction générale entend organiser le développement de la foncière autour de trois axes majeurs :

- la poursuite d'acquisition d'immeubles de bureaux sécurisés et performants prioritairement en périphérie parisienne, en veillant à développer une logique de pôle sur des secteurs de marché à fort potentiel ;
- la valorisation des réserves foncières de la Société de façon à proposer une offre neuve adaptée aux demandes des utilisateurs ;
- la croissance externe en étudiant le rachat de portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci sont compatibles et cohérents avec la stratégie de croissance de la Société.

Dans cette optique, la Société compte s'appuyer sur les compétences de sa filiale Tour Eiffel Asset Management (TEAM) afin de maîtriser au sein du groupe la création de valeur liée aux opérations de construction et par ailleurs, sur un plan financier, sur la stabilité financière que lui confère son nouvel actionnariat suite à l'OPA de la SMABTP.

La Société s'est fixé un niveau d'endettement "objectif" compris entre 30 et 35 %. Au 31 décembre 2014 le Loan to Value du groupe (LTV) s'élevait à 47,7 %, témoignant de l'amélioration de son profil de risque par rapport aux années précédentes (le LTV s'élevait à fin 2012 à près de 56 %).

1.5.2 PROPOSER AUX LOCATAIRES DES IMMEUBLES DE QUALITE ET ANTICIPER LEURS BESOINS

La Société offre des immeubles de qualité, adaptés aux attentes des utilisateurs en terme de flexibilité d'utilisation mais aussi accessibles en prix et en transport. C'est un positionnement pertinent dans le marché actuel, comme en témoigne le taux très élevé d'occupation des actifs et le taux de renouvellement des baux. En 2014, près de 17 millions d'euros de baux ont été renouvelés, soit environ 33 % du loyer global annuel de la Société.

La Société de la Tour Eiffel construit avec ses clients locataires une relation de proximité, à toutes les étapes de leur parcours : emménagements, accompagnement des besoins au cours du bail, optimisation du mode d'exploitation des immeubles et des charges correspondantes, etc...

Afin de développer plus encore cette proximité avec ses locataires, la nouvelle direction générale entend internaliser au sein de TEAM un certain nombre de services aux utilisateurs dont notamment, dès 2015, la gestion administrative, locative et technique des immeubles.

Pendant toute la durée du bail, les équipes de gestion immobilière et d'asset management peuvent cultiver des échanges fréquents avec les directions immobilières des entreprises locataires et anticiper ainsi leurs besoins.

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel s'attachent à répondre de façon flexible et adaptée aux évolutions des entreprises. Grâce à la modularité de ses immeubles et aux réserves foncières dont elle dispose, la Société est en mesure de proposer des solutions pertinentes aux entreprises qui doivent faire face à une contraction de leur activité ou au contraire cherchent à se développer ou à regrouper des entités dans un même immeuble. Cette flexibilité s'illustre également en matière de baux, avec des négociations qui permettent d'aboutir à des loyers équilibrés, correspondant aux valeurs de marché.

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. Cet engagement a notamment été récompensé en 2014 par un EPRA Silver Award pour son rapport RSE 2013 et au travers du baromètre Novethic qui a classé la Société de la Tour Eiffel dans les cinq foncières "Prometteuses". La Société a également obtenu un classement GRESB "core".

Aujourd'hui 64 % du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel est constitué d'actifs de moins de 10 ans, dont près de 30 % sont certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale). Grâce à une politique d'arbitrage pertinente en 2014, la Société a continué à optimiser ce patrimoine, à la fois en cédant ses actifs anciens et en intégrant des critères "verts" dans la sélection de ses acquisitions.

Par ailleurs, elle travaille à l'amélioration de la valeur verte de ses actifs, en programmant, en concertation avec ses clients locataires, des campagnes de travaux, notamment la Gestion Technique Centralisée des immeubles ou encore par implantation d'outils de monitoring. Enfin, ses projets neufs sont systématiquement certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale). Au-delà de l'optimisation de son portefeuille, la Société travaille en partenariat étroit avec ses locataires, à l'amélioration des performances de ses actifs en exploitation.

La quasi-totalité des baux soumis à la loi Grenelle 2 ont fait l'objet de la mise en place d'une annexe environnementale avec le locataire, permettant la tenue de comités de pilotage afin de renforcer le dialogue avec ses parties prenantes autour de la vie de l'immeuble et de ses différents indicateurs (consommation d'eau et d'énergie, gestion des déchets, qualité de l'air...).

Après les certifications "BREEAM In Use" obtenus dans deux immeubles en multi-location, Rueil et Porte des Lilas, la Société a complété le nombre de ses certifications par celle de quatre nouveaux immeubles : l'ensemble immobilier loué à NXP à Caen, le site loué à Alstom à Massy, celui d'Asnières loué au Ministère de l'Intérieur et enfin l'immeuble le Topaz à Vélizy.

Ces certifications traduisent l'important travail de création de valeur entrepris par les équipes d'Asset Management.

100 % des actifs "core" du patrimoine de la Société ont fait l'objet d'une cartographie énergétique.

Le rapport RSE figure en pages 85 et suivantes du présent document. Il a fait l'objet d'une attestation de *PricewaterhouseCoopers* en qualité d'auditeur externe indépendant, qui figure en pages 131 et suivantes du présent document.

1.7 RESSOURCES HUMAINES

Tour Eiffel Asset Management (TEAM) est la société opérationnelle du groupe chargée des investissements et de la valorisation du patrimoine ainsi que de la gestion financière et administrative de la Société de la Tour Eiffel, dont elle est la filiale à 100 %.

Elle réunit une équipe de 24 professionnels constituée autour de trois pôles proactifs dans l'exécution du plan stratégique défini par le conseil d'administration de la Société : les investissements et arbitrages, l'asset management et la direction financière.

Les deux premières phases du plan stratégique 2013-2016, refinancement puis désendettement et recentrage du portefeuille autour d'actifs "core", ayant été réalisées, les équipes ont pu se tourner à nouveau vers des opérations de croissance et de création de valeur, à Paris et en région parisienne.

L'année 2014, et notamment l'OPA dont elle a fait l'objet, ont donc permis à la Société de prendre un nouveau tournant dans son développement. Conformément aux souhaits de sa nouvelle direction générale, cette nouvelle dynamique l'a conduite à réorganiser son mode de fonctionnement afin d'internaliser davantage de services aux utilisateurs tels que la gestion immobilière ou la commercialisation.

Afin de préciser son organisation et ses process, la foncière a pu mener en fin d'année avec le cabinet Aster un audit interne visant à définir l'organigramme "cible" qui lui permettra d'accompagner son développement ainsi que les besoins en compétence complémentaire le cas échéant.

La Société a par ailleurs affiné ses outils de suivi et de reporting tant au niveau immobilier que financier, contribuant à communiquer ses données de façon lisible et conforme aux pratiques du marché.

1.8 FONDATION D'ENTREPRISE

Constituée en mars 2007 et prorogée pour 5 ans en janvier 2012, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement.

L'activité de la fondation d'entreprise est détaillée au paragraphe 6.2 du rapport de gestion.

PARTIE 2 - RAPPORT DE GESTION ET INFORMATIONS FINANCIÈRES

2.1 RAPPORT DE GESTION

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1 Mise en place du plan stratégique

L'année 2014 a été marquée par le changement actionnarial majeur de notre Société. En effet, à l'issue de l'offre publique d'achat lancée le 29 janvier 2014, SMABTP détenait, au 25 septembre 2014, 89,88 % du capital et des droits de vote.

Le succès de cette offre publique d'achat a entraîné un changement de gouvernance au sein du conseil d'administration désormais présidé par Monsieur Hubert Rodarie, la direction générale de la Société étant confiée à Monsieur Philippe Lemoine.

Selon la ligne souhaitée par le nouvel actionnaire SMABTP, la stratégie de croissance et d'assainissement du bilan, de renforcement des fonds propres notamment par réduction du ratio Loan To Value (LTV), et de croissance sera poursuivie.

Au cours de l'exercice 2014, la Société de la Tour Eiffel a démarré la mise en œuvre du troisième volet du plan stratégique mis en place en 2012.

Pour mémoire, celui-ci inclut trois volets :

- 2012 : réduction du risque, réalisée en particulier à travers (i) la mise en place du refinancement de la dette financière, effectif à fin 2012, (ii) la réduction du ratio loan-to-value (« LTV », dette financière nette rapportée à la valorisation du parc d'actifs) de 60 à 56% via la cession de 70 millions d'euros d'actifs non parisiens au cours de l'exercice 2012 et (iii) la mise en place d'une nouvelle gouvernance et l'arrivée de Renaud Haberkorn comme Directeur Général le 1^{er} septembre 2012 ;
- 2013 : restructuration du bilan en termes (i) de portefeuille d'actifs avec une quote-part d'immeubles « core » qui passe de 49% à 69% du patrimoine en un an à la suite de la réalisation de 190 M€ de cessions et (ii) de dette financière avec un ratio LTV réduit à 46,7% ;
- A partir de 2014 : arbitrage et croissance.

Dans ce contexte, l'exercice 2014 est focalisé sur les objectifs suivants :

- a) Sécurisation des loyers,
- b) Finalisation des cessions d'actifs non stratégiques,
- c) Réduction de l'endettement et du ratio LTV,
- d) Reprise des investissements sur l'immobilier de bureaux à Paris et en Ile-de-France,
- e) Poursuite de la réduction des coûts opérationnels.

a) Sécurisation des loyers

L'exercice 2014 a vu le maintien du taux de vacance EPRA à un niveau très satisfaisant en valeur absolue au 31 décembre 2014 à 10,4 %, ce qui représente une hausse contre le ratio de 6,3 % observé au 31 décembre 2013.

Le Groupe de la Société de la Tour Eiffel a par ailleurs enregistré une légère baisse de ses loyers à périmètre constant (-3,8 %) mais en contrepartie a amélioré la maturité de ses principaux baux.

Dans ce contexte, le Groupe a reçu des notifications de congés de cinq preneurs importants pour des baux dont les échéances se répartissent entre le 30 juin 2014 et le 31 décembre 2015.

Deux de ces situations ont été redressées positivement dès le premier semestre :

- a) Renouvellement du bail du Plessis-Robinson avec le locataire en place, sur environ 2/3 des surfaces ;
- b) Bail signé avec France Télévisions sur l'immeuble de St-Cloud.

Deux autres situations sont en cours de discussion (Montpellier et Bobigny) avec des dates de congés respectives en avril et en décembre 2015.

Par ailleurs, plusieurs baux ont été renégociés sur les immeubles de Champigny, Caen Colombelles, Domino - Porte des Lilas et Vélizy Energy 2 permettant la prolongation de leurs échéances ou de leurs durées fermes.

PRINCIPAUX RENOUELEMENTS DE BAUX 2014

ACTIFS / LOCATAIRE	Surfaces louées initiales m ²	Échéance Initiale	Nouvelles surfaces m ²	Nouvelle Échéance	Loyer initial	Loyer Annuel renégocié	Période ferme sécurisée
PLESSIS - CS communication	16 597	déc-14	13 284	déc-22	3 924 123	2 126 079	+ 8 ans
ST CLOUD - France TELEVISION	4 104	juin-14	4 104	juil-21	986 649	875 000	+ 7 ans
CHAMPIGNY- Air Liquide	14 153	déc-15	14 153	juin-22	3 100 813	2 650 000	+ 7 ans
ASNIERES - Ministère de l'Intérieur	10 391	mars-15	10 391	déc-23	2 781 288	1 953 709	+ 9 ans
TOTAL 1	45 245		41 932		10 792 873	7 604 788	

-7,3%

-29,5%

PORTE DES LILAS	10 214		10 186		3 705 319	3 492 592	
CMN	3 965	oct-15	3 965	oct-17	1 433 087	1 400 000	+ 2 ans
Antalis	3 026	mars-16	1 740	déc-17	1 118 938	617 592	+ 3 ans
Pôle Emploi	3 223	sept-15	4 481	déc-20	1 153 294	1 475 000	+ 6 ans
CAEN COLOMBELLES	14 763		12 022		2 957 797	2 011 438	
NXP	11 912	déc-15	9 099	déc-20	2 582 563	1 639 500	+ 6 ans
Sous-locataires	2 851	déc-15	2 923	déc-17	375 234	371 938	+ 3 ans
TOTAL 2	24 977		22 208		6 663 116	5 504 030	

-11,1%

-17,4%

TOTAL 1 + 2	70 222		64 140		17 455 989	13 108 818	
--------------------	---------------	--	---------------	--	-------------------	-------------------	--

-8,7%

-24,9%

PRINCIPAUX CONGES RECUS

RUEIL - Soletanche Bachy	6 829	sept-14	Discussions commerciales en cours		-	2 882 092	
BOBIGNY - Conseil General 93	6 405	déc-15	Projet de reconversion du site à l'étude		-	1 494 595	
MONTPELLIER - Schneider	12 003	avr-15	Commercialisation location/vente en cours		-	808 000	
TOTAL	25 237				-	5 184 687	

b) Cession d'actifs non stratégiques

Dans le cadre de la gestion active du patrimoine, et en droite ligne avec la stratégie de son recentrage sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne, le Groupe a réalisé, au cours de l'exercice 2014, 38,8 M€ d'arbitrages, détaillés ci-dessous :

- le 17 février, l'immeuble loué à La Poste aux Souhemes,
- le 28 février, un volume air situé dans l'immeuble de Montigny,
- le 30 avril, l'immeuble loué à Poste à La Roche-sur-Yon,
- le 21 mai, le bâtiment P2 situé dans le Parc du Perray à Nantes,
- le 1er juillet, le Parc du Perray à Nantes, hors bâtiment P2 cédé le 21 mai,
- le 10 juillet, l'immeuble du 8 avenue Paul Langevin à Herblay,
- le 28 juillet, une partie du bâtiment G du Parc des Tanneries à Strasbourg,
- le 13 octobre 2014, le parc d'affaires de Chartres.

Deux promesses de ventes sont en cours pour un montant total prévisionnel de plus de 8,8 M€ :

- le 31 janvier 2014, un terrain à bâtir constituant l'îlot 5K3 de la ZAC Ampère à Massy, ainsi que les droits à construire un programme de construction de logements,
- le 7 février 2014, une parcelle de terrain dans le Parc d'Orsay au profit de l'Etablissement Public du Plateau de Saclay dans le cadre de la valorisation des réserves foncières du Groupe.

Par ailleurs, la Communauté urbaine de Strasbourg a exercé le 18 décembre 2014 son droit de préemption sur le bâtiment E du Parc des Tanneries à Strasbourg, objet d'une promesse de vente en date du 23 juillet 2011. La vente de ce bâtiment est prévue au cours du 2ème trimestre 2015.

La politique de cession d'actifs non stratégiques menée par le Groupe depuis plusieurs années est arrivée à son terme. Les cessions réalisées en 2014 l'ont été à un prix conforme aux dernières valeurs d'expertises.

c) Endettement et ratio LTV

Le Groupe est attaché à poursuivre la réduction de ses ratios d'endettement et en particulier son ratio de LTV afin de se rapprocher des meilleures pratiques du secteur et d'optimiser son cash flow.

Ce ratio s'élevait à 46,2 % au 31 décembre 2013 contre 55,9 % au 31 décembre 2012. Il s'établit à 47,7 % au 31 décembre 2014. Cette évolution est la conséquence directe de la politique d'arbitrages sélectifs menée par le Groupe depuis 2012. La légère augmentation constatée en 2014 renvoie au financement de la dernière acquisition du groupe à Suresnes financée à près de 90 % par son actionnaire majoritaire.

Nota bene : Ce ratio prend en compte le retraitement du dépôt d'espèces Saar LB en déduction de la dette financière nette pour 4,7 M€ au 31 décembre 2014 contre 2,9 M€ au 31 décembre 2013 (ce montant est comptabilisé en autres actifs financiers). Hors ce retraitement, le ratio LTV serait de 48,3 % au 31 décembre 2014 contre 46,7 % au 31 décembre 2013.

L'objectif du groupe est d'atteindre un niveau compris entre 30 et 35%.

La trésorerie nette du groupe est passée de 21,4 M€ au 31 décembre 2013 à 14,6 M€ au 31 décembre 2014.

d) Reprise des investissements sur l'immobilier de bureaux à Paris et en Ile-de-France

Le Groupe a entamé en 2014 la phase d'acquisition de son plan stratégique, après deux années marquées par d'importantes cessions visant à recentrer son patrimoine sur la région parisienne.

Ainsi deux immeubles ont été acquis au cours du second semestre 2014 :

- le 29 juillet, un immeuble de bureaux de 8 300 m² situé à Bagneux et entièrement loué à Orange pour une durée supérieure à 9 ans ferme. Cette acquisition permet à la foncière de sécuriser un flux locatif de 1,9 M€ représentant un rendement initial de 7,65 %.
- le 17 octobre, un immeuble de bureaux de 14 735 m² à Suresnes et entièrement loué à Cap Gemini pour une durée ferme de 5 ans, et avec un revenu locatif annuel supérieur à 5 M€, représentant un rendement de 6,4 %.

Ces investissements traduisent la détermination du Groupe à poursuivre activement son développement sur les immeubles de bureaux en région parisienne et sa capacité à reconstituer, après la phase de cession, des flux locatifs longs et sécurisés

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2014, le Groupe a continué à étudier le redéveloppement de ses réserves foncières en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- sur le Parc d'Orsay : projet de construction immédiat de 10 à 15 000 m² sur les terrains existants afin d'atteindre à terme une taille critique et développer une véritable logique de Parc avec services associés ;
- à Massy :
 - examen de la pré-commercialisation du projet d'ensemble immobilier Power Park afin de pouvoir en lancer la construction ;
 - projet de réalisation d'un campus tertiaire d'environ 23 000 m².
- à Marseille – Parc des Aygaldes : projet de construction, sous réserve de pré-commercialisation, d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3 600 m². Un permis de construire devrait être déposé début 2015.

e) Poursuite de la réduction des coûts opérationnels

Au cours de l'année 2014, les coûts opérationnels ont poursuivi leur ajustement à la baisse, pour accompagner la réduction volontaire du patrimoine de la Société. Les coûts opérationnels passent ainsi de 17,7 M€ au 31 décembre 2013 à 15,3 M€ au 31 décembre 2014, en base IFRS. Cette baisse s'explique notamment par :

- La diminution des coûts immobiliers (-2 M€) découlant de la réduction de périmètre, de la baisse des honoraires de transactions sur les ventes (1 340 K€ en 2013 contre seulement 296 K€ en 2014), de la renégociation d'une partie des contrats (notamment le bail du siège social), et de la réduction des coûts de personnel après le départ de plusieurs salariés ;
- La réduction des coûts centraux (-0,5 M€) : politique de réduction des coûts, stabilité de la rémunération des mandataires sociaux, et baisse des frais de remboursement anticipé des emprunts.

1.2 Autres faits marquants

a) Changement actionnarial - gouvernance

L'Autorité des Marchés Financiers a communiqué le 16 septembre 2014 (décision n°214C1905) les résultats définitifs de l'offre publique d'achat initiée par SMABTP au prix de 58 euros par action. Au terme de la période de réouverture de l'offre, SMABTP détenait 89,88 % du capital de la Société.

La composition du conseil d'administration a été modifiée pour traduire l'évolution majeure de son actionnariat, en deux étapes :

- Le 9 septembre 2014, Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland ont démissionné de leurs postes d'administrateurs de la Société pour permettre la cooptation par le conseil d'administration de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron, représentant le nouvel actionnaire (SMABTP).
- Le 16 octobre 2014 :
 - Madame Mercedes Erra, Messieurs Mark Inch (Président), Aimery Langlois-Meurinne, Richard Nottage et Renaud Haberkorn ont remis leur mandat à la disposition du conseil ; Monsieur Mark Inch a en outre démissionné de ses fonctions de Président ;
 - Monsieur Hubert Rodarie a été nommé en qualité de Président ; et
 - Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty, Monsieur Bernard Milléquant, ainsi que SMAvieBTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi et SMABTP représentée par Monsieur Didier Ridoret ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement des cinq administrateurs démissionnaires précités ;
 - Monsieur Philippe Prouillac a remis sa démission d'administrateur avec effet à la prochaine Assemblée Générale tenue le 5 décembre 2014.

Par ailleurs, Monsieur Philippe de Trémiolles a démissionné de ses fonctions de Directeur Financier le 4 septembre 2014.

Enfin, il a été mis fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn lors du conseil d'administration du 16 octobre 2014, lequel a nommé Monsieur Philippe Lemoine comme Directeur Général et enregistré l'arrivée de Monsieur Bruno Meyer comme Directeur Général Adjoint. Monsieur Frédéric Maman, précédemment Directeur Général Délégué, poursuit sa mission dans la Société en qualité de Directeur Général Adjoint.

b) Distribution

En raison des Offres Publiques d'Achat sur la Société au cours de 2014, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a autorisé la Société, par ordonnance du 19 mai 2014, à proroger jusqu'au 31 décembre 2014 le délai de réunion de son assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Cette assemblée générale, tenue le 5 décembre 2014, a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de fixer le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 au montant de l'acompte de 1,20 euro par action, payé le 17 octobre 2013. Cette décision est intervenue dans le cadre de l'actuelle période de transition consécutive à l'offre publique d'achat et s'inscrit dans le plan de la Société qui vise à renforcer ses actifs de façon très significative.

c) Augmentations de capital

Au cours de l'exercice 2014, le capital social de la Société a été augmenté à différentes reprises par l'exercice d'options de souscription d'actions et la livraison d'actions gratuites :

- le 20 février 2014, le conseil d'administration a constaté qu'en conséquence de l'exercice par les bénéficiaires des options de souscription d'actions du plan n° 7 du 11 décembre 2008, 26.698 actions nouvelles avaient été souscrites. Le capital a ainsi été augmenté d'une somme de 133.490 € pour passer de 31.136.090 € à 31.269.580 €.
- le 9 septembre, le conseil d'administration a autorisé l'attribution définitive d'actions gratuites attribuées le 4 septembre 2012, après examen de la réalisation de critères de performance et de l'obligation d'achat d'actions auxquelles cette attribution était soumise. Pour permettre la livraison de ces actions gratuites, ce conseil a décidé d'augmenter le capital d'une somme de 50.000 € libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission. Le capital est ainsi passé de 31.269.580 € à 31.319.580 €.

- le 5 décembre, le conseil d'administration :
 - ✓ a constaté qu'à la suite de l'exercice par les bénéficiaires d'options de souscription d'actions des plans n° 8 du 15 octobre 2009 et n° 9 du 4 septembre 2012, 62 107 actions nouvelles ont été souscrites. Le capital a ainsi été augmenté d'une somme de 310.535 € pour passer de 31.319.580 € à 31.630.115 €.
 - ✓ a autorisé l'attribution définitive d'actions gratuites attribuées le (i) 11 octobre 2012, après examen de la réalisation de critères de performance et de l'obligation d'achat d'actions auxquelles cette attribution était soumise (ii) le 5 décembre 2012 après constatation d'une condition de présence. Pour permettre la livraison de ces actions gratuites, ce conseil a décidé d'augmenter le capital d'une somme de 10.790 € libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission. Le capital est ainsi passé de 31.630.115 € à 31.640.905 €.

d) Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

Le programme de rachat d'action mis en place par le conseil d'administration le 24 juillet 2013 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2013 est arrivé à son terme le 30 novembre 2014. Il a été mis fin concomitamment au contrat de liquidité conclu avec Rothschild le 16 avril 2013. Au 31 décembre 2014, la Société de la Tour Eiffel ne détenait donc plus d'actions autodétenues.

e) Restructuration interne

La SCI Grenoble Pont d'Oxford, ne détenant plus d'actif, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au cours de l'exercice 2014.

f) Autres événements

Le rapport annuel 2013 de la Société a été primé du Bronze Award de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dans le cadre de l'évaluation par cette Association de la conformité de l'information financière à ses recommandations de meilleures pratiques (Best practices recommendations – BPR).

Le rapport de responsabilité sociale et environnementale 2013 a quant à lui été primé du Silver Award.

2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1 Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2014, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2013.

A la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale (idem 31 décembre 2012), à la suite de la dissolution avec Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Grenoble Pont d'Oxford à la Société de la Tour Eiffel en date du 31 mai 2014 et de la création de la SCI Verdun en date du 25 avril 2014 dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de bureau à Bagneux.

2.1.2 Analyse des résultats consolidés

a) Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 64,6 M€ en 2014, par rapport à 73,9 M€ en 2013, dont respectivement 51,9 et 61,5 M€ de loyers,

Le chiffre d'affaires consolidé de 64,6 M€ au 31 décembre 2014 comprend 51,9 M€ de loyers, le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires et du produit constaté à l'avancement de la vente du bâtiment B2 du parc de Nantes vendu en VEFA.

Deux facteurs contribuent à l'évolution des loyers par rapport à 2013:

- **L'évolution de périmètre du portefeuille :**

- a. Le groupe a réalisé près de 200 M€ de cessions d'immeubles en 2013 (-23,4 %) et environ 39 M€ en 2014 (-4,8 %). Ceci résulte du plan volontariste de cessions d'actifs non stratégiques réalisé au cours des exercices 2013 et 2014, portant ainsi la part des actifs en Ile de France à 77 %.

Les cessions d'immeubles ont eu un impact sur les loyers de -9,6 M€ ;

- b. Les acquisitions des immeubles de Bagneux (juillet 2014) et de Suresnes (octobre 2014) ont eu un impact de +1,9 M€ sur les loyers consolidés 2014. Ces acquisitions généreront 7,2 M€ de revenus complémentaires par an et témoignent de la nouvelle stratégie mis en œuvre depuis mi 2014.

- **L'évolution des loyers :**

- a. La Société a accompli un important travail de renouvellement des baux et de sécurisation des flux locatifs notamment sur des lignes importantes de son portefeuille (Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles). Ce travail a porté sur près d'un tiers du revenu global de la société. La durée moyenne ferme des baux gagne ainsi plus d'un an pour s'établir à plus de 4,3 ans ;
- b. Aussi, le solde de loyers net sur le portefeuille existant connaît un léger fléchissement (impact des renégociations de baux et de la libération de l'actif de Rueil-Malmaison au 30 septembre 2014) ;
- c. Le taux d'occupation financier EPRA passe de 93,7 % au 31 décembre 2013 à 89,6 % au 31 décembre 2014.
- d. L'effet négatif de l'indexation.

Les charges sur immeubles refacturées aux locataires passent de 12,5 M€ en 2013 à 11 M€ en 2014 du fait de la réduction du périmètre. Par ailleurs, la vente en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un bâtiment du parc du Perray à Nantes a généré un chiffre d'affaires constaté à l'avancement à hauteur de 1,8 M€.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 28,0 M€ à fin 2014 contre 30,2 M€ à fin 2013, sont en baisse malgré un net gonflement des éléments non récurrents liés en particulier aux frais relatifs aux cessions d'immeubles. Elles sont principalement constituées :

- des charges sur immeubles (22,1 M€ contre 23,8 M€ à fin décembre 2013) ;
- des frais de fonctionnement (5,9 M€ contre 6,4 M€ à fin décembre 2013).

Le solde net des ajustements de valeurs (-16,1 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours de l'année 2014, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant l'exercice (11,6 M€).

Compte tenu du résultat des cessions d'actifs (-0,9 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (-0,5 M€), le résultat opérationnel ressort à 19,1 M€ en 2014 contre 9,3 M€ en 2013.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de – 11,1 M€ à – 20,0 M€, s'explique essentiellement par :

- la forte diminution des autres produits et charges financiers (-5,2 M€ à fin 2013 contre +8,2 M€ à fin 2013), issue principalement de la perte de valeur des instruments de couverture dans un contexte de baisse des taux d'intérêt ;
- la réduction du coût de l'endettement financier brut de 23 % (de 19,3 M€ à 14,8 M€), impactée principalement par une stabilité du taux moyen du financement (3,8 %), et la baisse des encours de financement liée aux arbitrages et aux remboursements anticipés en 2013 et 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) est une perte de 1,0 M€ au 31 décembre 2014 contre une perte de 1,9 M€ au 31 décembre 2013.

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité récurrente d'exploitation du patrimoine immobilier des éléments non récurrents impactant le résultat consolidé, tels que les ajustements de valeurs des actifs et passifs, les plus et moins values de cession et les produits et charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

En 2013 et 2014, les coûts non récurrents ont été particulièrement significatifs à plusieurs titres :

En 2013 :

- a) les cessions d'actifs ont généré un niveau de coûts opérationnels important et non pérenne, de l'ordre de 1,8 M€ ;
- b) les coûts liés à la période de transition de la gouvernance et à ceux liés à un contexte actionnarial évolutif, représentant 1,8 M€ sur l'exercice.

En 2014 :

- a) les honoraires de commercialisation non récurrents sont passés de 0,3 M€ en 2013 à 0,7 M€ en 2014 ;
- b) les coûts non récurrents importants liés à la transition de la gouvernance ;
- c) les coûts non récurrents liés aux OPA (2,0 M€).

En M€	2014			2013		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat
Loyers bruts	51,9		51,9	61,5		61,5
Charges sur immeubles	-8,5	-1,0	-9,5	-9,6	-1,8	-11,4
Frais de fonctionnement	-3,4	-2,4	-5,8	-4,6	-1,8	-6,4
Résultat opérationnel courant	40,0	-3,4	36,6	47,3	-3,6	43,7
Résultats de Cessions		-0,9	-0,9		0,5	0,5
Variation de juste valeur des immeubles		-16,1	-16,1		-35,0	-35,0
Autres produits et charges d'exploitation	-0,5		-0,5	0,0	0,2	0,2
Résultat opérationnel	39,4	-20,3	19,1	47,4	-38,0	9,3
Coût de l'endettement net	-14,8		-14,8	-19,3		-19,3
Autres produits et charges financiers		-5,2	-5,2		8,2	8,2
Résultat financier net	-14,8	-5,2	-20,0	-19,3	8,2	-11,1
Impôts	0,0		0,0	-0,1		-0,1
Résultat net	24,6	-25,5	-1,0	28,0	-29,9	-1,9
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0,0		0,0
Résultat net (Part du Groupe)	24,6	-25,5	-1,0	28,0	-29,9	-1,9
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	3,9	-4,0	-0,2	4,5	-4,8	-0,3

(*) nombre d'actions : 6 328 181 au 31/12/2014 contre 6 253 916 au 31/12/2013

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs, des cessions d'actifs et des éléments non récurrents du résultat, le résultat opérationnel courant récurrent ressort à 40,0 M€ en 2014 et le résultat net récurrent EPRA à 24,6 M€, contre respectivement 47,3 M€ et 28 M€ en 2013. La marge opérationnelle courante est stable à 77,0 % en 2013 et 2014, malgré la réduction du périmètre.

b) Bilan consolidé

Au 31 décembre 2014, le total du bilan s'élève à 810,4 M€ contre 758,5 M€ au 31 décembre 2013.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

▪ **A l'actif :**

- L'augmentation nette de 64,1 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 701,0 M€ à 765,1 M€) s'explique comme suit :

Juste valeur du patrimoine au 31/12/2013	701,0	
<i>dont immeubles de placement</i>	692,4	
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	8,6	
<hr/>		
Acquisitions et dépenses ultérieures à l'acquisition	119,7	(1)
Cessions	-39,2	(2)
Abandons de projets	-0,3	
Effet juste valeur	-16,1	
<hr/>		
Juste valeur du patrimoine au 31/12/2014	765,1	
<i>dont immeubles de placement</i>	754,9	
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	10,2	

(1) - dont 108 M€ d'acquisitions (82 M€ pour l'acquisition de l'immeuble de Suresnes porté par la SA STE et 26 M€ pour l'immeuble de Bagneux porté par la SCI Verdun)

- dont 6,4 M€ de dépenses dans le cadre du projet de développement powerpark à Massy (SCI Arman Ampère)

- dont 1,7 M€ de travaux réalisés sur l'actif du Plessis Robinson porté par la SCI Comète

(2) Entrepôts La Poste (7,2 M€), Parcs Eiffel (32 M€)

- La diminution du poste « Autres créances et comptes de régularisation » qui renvoie à la régularisation en 2014 de 5,3 M€ de TVA sur la livraison à soi-même de l'actif de Montrouge ;
- La consommation du niveau de trésorerie qui passe de 21,7 M€ à 14,8 M€ est notamment liée aux acquisitions réalisées en 2014.

▪ **Au passif :**

- L'augmentation des capitaux propres de 6,5 M€ est principalement liée à :
 - L'impact de l'apport des 72 594 actions autodétenues à l'OPA (+4,2 M€) ;
 - Les augmentations du capital et de la prime d'émission découlant de la levée des options de souscription d'actions et à la livraison d'actions gratuites en 2014 (+ 2,8 M€) ;

Partiellement compensée par

- le résultat négatif de l'exercice (-1,0 M€)
- La dette bancaire nette (y compris l'avance en trésorerie de l'actionnaire majoritaire) passe de 327,1 M€ au 31/12/2013 à 369,6 M€ au 31/12/2014, notamment du fait de l'acquisition de 2 actifs au cours du 2^{ème} semestre 2014 (108 M€ droits inclus), partiellement compensée par les remboursements anticipés intervenus à la suite des 34 M€ de cessions 2014;

- La diminution des autres dettes d'exploitation (63,6 M€ à fin 2014 contre 53,8 M€ à fin 2013) correspond principalement à :
 - La baisse de valeur des instruments de couverture, dont la juste valeur négative est passée de -9,6 M€ à fin 2013 à -14,2 M€ à fin 2014 ;
 - Les autres dettes fiscales passent de 11,2 M€ à 5,5 M€ notamment du fait de la régularisation de la TVA sur la livraison à soi-même de l'actif de Montrouge (5,3 M€ de dette de TVA au 31/12/2013) ;
 - Les dettes fournisseurs passent de 5,7 M€ au 31/12/2013 à 10,7 M€ au 31/12/2014. Cette augmentation s'explique principalement par le montant de la redevance pour création de bureau restant à payer au titre du permis de construire Powerpark à Massy Ampère (3,6 M€), par le montant restant à payer de redressement sur les droits d'enregistrement relatifs au terrain de la SCI Arman Ampère (1,0 M€) et par les travaux en cours sur les immeubles de la SCI Comète (+ 1,0 M€) et de la SCI Rueil National (+0,7 M€) ;
 - L'augmentation des autres dettes d'exploitation qui renvoie principalement à la comptabilisation de 3,5 M€ d'acompte perçu sur la vente du terrain d'Arman Ampère et à l'indemnité AXA reçue pour le sinistre DO de Rueil comptabilisée en autre dette en attendant l'achèvement des travaux (+ 1,9 M€)

c) Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie du Groupe inclut trois catégories de flux :

- Flux de trésorerie liés à l'activité : ils passent de 38,0 M€ en 2013 à 49,1 M€ en 2014 (+11,1 M€). Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (+12,5 M€), une baisse des loyers « cash » (-8,9 M€), une diminution des produits et charges exceptionnels notamment des frais de cessions (+3,6 M€), une diminution des autres produits et charges financières (+2,0 M€) et une baisse des charges opérationnelles non refacturées (+1,9 M€) ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2013 et 2014 (-265,0 M€) de +183,0 M€ à -82,1 M€ s'explique principalement par la hausse des investissements (travaux et acquisitions) notamment du fait de l'acquisition de 2 immeubles en 2014 (108 M€) et la baisse des cessions d'actifs (40 M€ en 2014 contre 198 M€ en 2013) ;

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à +26,4 M€ en 2014 contre -202,6 M€ en 2013 (+229,0 M€). La variation s'explique comme suit :

- remboursements nets d'emprunts opérés en 2013 pour un solde net de 168,5 M€ à comparer à une émission d'emprunts nette de 34,4 M€ en 2014 (+202,9 M€) ;
- impact de l'apport des actions autodétenues à l'OPA (+4,1 M€) ;
- baisse des dividendes versés en numéraire de 20,0 M€ ;
- baisse des impacts cash liés aux augmentations de capital générées par la levée d'options de souscription d'actions (-3,5 M€) (pas de paiement du dividende en actions en 2013 et en 2014) ;
- intérêts financiers nets versés en baisse (+6,0 M€).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 21,4 M€ au 1er janvier à 14,6 M€ au 31 décembre 2014, soit une variation de -6,8 M€ au titre de l'exercice écoulé.

d) Cash flow courant

en M€	2014	2013	Variation
Loyers bruts	51,9	61,5	-15,6%
Charges sur immeubles	-8,5	-9,6	-11,0%
Frais généraux	-2,9	-3,6	-18,6%
Intérêts financiers versés	-13,5	-18,8	-28,5%
Cash flow courant	27,0	29,5	-8,5%

En € / action

Cash flow courant après dilution (*)	4,3	4,7	-9,6%
Cash flow courant avant dilution (*)	4,3	4,8	-8,5%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2014 (création de 74 265 nouvelles actions)

Le cash flow courant s'élève à 27,0 M€ en 2014 contre 29,5 M€ en 2013, en baisse de 8,5 % sous l'effet conjugué de la baisse des loyers nets (variation de périmètre) (-9,6 M€), partiellement compensée par la baisse du coût de financement (effet volume) (-5,3 M€) et des coûts opérationnels (-1,8 M€).

2.2 Financement du groupe

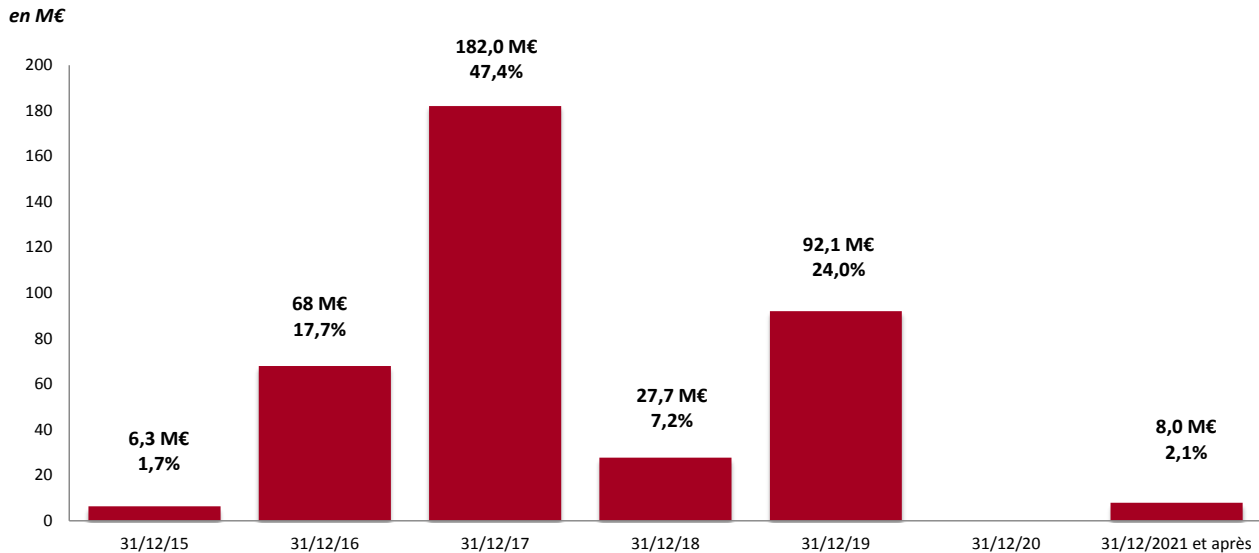
La dette bancaire brute s'élève à 384,1 M€ au 31 décembre 2014 contre 348,5 M€ au 31 décembre 2013.

Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 369,6 M€ à fin 2014 contre 327,1 M€ à fin 2013 :

Structure de l'endettement en M€	31/12/2014	31/12/2013
Dette bancaire brute	384,1	348,5
Trésorerie placée	-3,4	-1,7
Liquidité	-11,1	-19,8
Immobilisations financières (Gage espèces)	0,00	0,00
Dette bancaire nette	369,6	327,1

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2014 représente 47,7 % du patrimoine dont la valeur est de 765,1 M€, contre 46,2 % au 31 décembre 2013.

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2014 (y compris 68 M€ d'avance en trésorerie de l'actionnaire de référence) de 384,1 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-après :



La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 3,1 ans au 31 décembre 2014 contre 4,4 ans au 31 décembre 2013. Pour mémoire le refinancement des 2 principales lignes de crédit du groupe est intervenu en 2012. Il est à noter que la maturité moyenne au 31 décembre 2014 est impactée par l'avance de trésorerie de 68 M€ accordée par l'actionnaire principal le 16 octobre 2014 avec une échéance au 16 octobre 2016 (ligne de trésorerie renouvelable en tacite reconduction).

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,77 % en 2014, c'est-à-dire stable par rapport à 2013.

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

Ratios d'endettement	2014	2013
Fonds propres consolidés (M€)	362,7	356,2
Dette bancaire nette (M€)	369,6	327,1
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	102 %	92 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	48,3 %	46,7 %
Ratios de financement	2014	2013
Coût moyen de la dette	3,8 %	3,8 %
Emprunt à taux fixe ou capé	100 %	100 %
Maturité de la dette	3,1 ans	4,4 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,5	2,3

(*) EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur, dotation ou reprise nette aux amortissements et provisions et autres produits et charges d'exploitation

Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, par établissement bancaire prêteur. Il indique les ratios, LTV et ICR que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financements visés.

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2014

en M€	31/12/2014	Covenants bancaires				
	Dettes consolidées	LTV maximum	ICR/DSCR minimum	Spread sur EURIBOR 3M	Échéance	Immeubles financés
Lignes Hypothécaires						
Pool PBB-CFF-CACIB-SG	139,2	60,0%	120%	290 bps	13/11/2017	Locafimo
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	42,9	65%	110%	110 bps	28/03/2017	Massy, Massy Ampère & Montpellier
SAAR LB	6,9	72%	176%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	15,8	53%	192%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Comète - Plessis
	19,4	63%	159%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Champigny Carnot
	11,9	58%	178%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Jean Jaurès
	11,4	52%	233%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Caen Colombelles
	9,4	70%	148%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Étupes de l'Allan
	17,3	56%	150%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Rueil National
Société Générale / BECM	14,9	65%	145%	170bps	15/04/2018	Portefeuille "La Poste"
Crédit Foncier	12,8	65%	110%	190 bps (**)	30/06/2018	Montrouge Arnoux
Crédit Agricole IdF	7,2	70%	115%	215 bps	29/06/2027	Vélizy Energy 2
Société Générale - St Cloud	6,3	NA	110%	70 bps	14/01/2015	Saint-Cloud
Société Générale - Bagneux	0,8	60%	100%	150 bps	28/07/2021	Bagneux
TOTAL Dette bancaire	316,1		Moyenne spot	209 bps		
SMABTP	68,0	N/A	N/A	Taux fixe 3%	N/A	Suresnes
TOTAL	384,1					

(*) en fonction du niveau de LTV

(**) 2,50% pendant la construction, 2,20 % post livraison, et 1,90% si baux signés >1,4 millions annuel

(***) dette non totalement tirée au 31/12/2014

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2014 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

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

2.3 Patrimoine du groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2014.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2014, le groupe a décidé de ne retenir que 2 experts (au lieu de 4 auparavant) pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- Crédit Foncier Expertise ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Au cours de l'année, le Groupe a procédé à la rotation des experts pour 14 immeubles soit 45,9 % de son patrimoine en valeur. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 765,1 M€, hors droits de mutation et frais, dont 754,9 M€ d'immeubles de placement et 10,2 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

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.

Evolution du patrimoine au 31 décembre 2014

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %	% du patrimoine au 31/12/2014
Bureaux Paris-IdF	594,5	485,7	108,8	22,4%	77,7%
Bureau Régions	110,5	141,6	-31,1	-22,0%	14,4%
Total Bureaux	704,9	627,2	77,7	12,4%	92,1%
Autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%	7,9%
Total autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%	7,9%
Total patrimoine	765,1	701,0	64,1	9,1%	100,0%

VALEUR IFRS DU PATRIMOINE - 31 DÉCEMBRE 2014 (EN MILLIONS D'EUROS)



Méthodologie retenue par les experts

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de deux méthodes : la méthode par le rendement, recoupée avec la méthode par comparaison. La valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues des deux méthodologies.

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m².

La méthode par le rendement consiste à capitaliser un revenu net en place ou un loyer de marché à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus à travers des pertes de revenus ou des surloyers pris en compte pour leur valeur actualisée.

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme du bail restante.

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté (*) sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale.

() Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants.*

Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marché, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des incentives commerciaux susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 31 décembre 2014, entre 5,25 % et 9,50% ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donné et comprennent l'impact des locaux vacants.

Pour les actifs comprenant un foncier (valeur de terrain) résiduel, les experts délivrent une valorisation de type bilan promoteur. En ce qui concerne les actifs sans foncier résiduel, la valeur globale des expertises tient déjà compte de la valeur du foncier.

Actif net réévalué

- Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2014, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SNC Tour Eiffel Asset Management.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 58,2 € par action au 31 décembre 2014, contre 58,1 € au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 0,2 %. Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions diluées - cf. glossaire en partie 8), cet ANR ressort à 59,1 € par action au 31 décembre 2014 soit une augmentation de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2013.

- Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 :

- majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SNC Tour Eiffel Asset Management ;
- retraités de la juste valeur des instruments financiers ;
- retraités du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 60,4 € par action au 31 décembre 2014 contre 59,6 € par action au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 1,3 %.

Calcul de l'ANR Triple Net EPRA à partir des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	362,7	356,2	1,8%
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	5,6	5,6	
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	14,2	9,6	
	<i>actifs</i> - 0,0	- 0,2	
	<i>passifs</i> 14,2	9,8	
Retraitement Impôts Différés	- 0,3	- 0,3	
EPRA NAV	382,1	371,0	3,0%
Retraitement Juste Valeur des instruments financiers	- 14,2	- 9,6	
Retraitement Impôts Différés	0,3	0,3	
EPRA NNNNAV	368,3	361,8	1,8%
<i>Nombre d'actions dilué en fin de période</i>	<i>6 330 337</i>	<i>6 227 986</i>	<i>1,6%</i>
Par actions (€) (*)			
ANR EPRA par action après dilution	60,4	59,6	1,3%
ANR par action avant dilution	61,4		3,0%
ANR Triple Net EPRA par action après dilution	58,2	58,1	0,2%
ANR Triple Net par action avant dilution	59,1		1,8%

(*) Nombre d'actions dilué: 6 330 337 au 31 décembre 2014 contre 6 227 986 au 31 décembre 2013

Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31/12/2013 à celui au 31/12/2014

	En M€	Par action en €
ANR Triple Net EPRA au 31/12/2013	361,8	58,1
Impact de la variation du nombre d'actions		-0,9
Résultat net hors plus ou moins value de cession et variations de JV	20,6	3,3
Impact de l'apport des actions propres à l'OPA (72 594 titres)	4,2	0,7
Impact des levées de SO 2014 (prix exercés)	2,8	0,4
Valorisation des actifs immobiliers	-16,1	-2,5
Valorisation des instruments de couverture	-4,6	-0,7
Plus / moins value de cession	-0,9	-0,1
Autres	0,5	0,1
Distribution dividendes	0,0	0,0
ANR Triple Net EPRA au 31/12/2014	368,3	58,2

Nombre d'actions dilué au 31 décembre 2014:

6 330 337

Nombre d'actions dilué au 31 décembre 2013:

6 227 986

2.4 Indicateurs de performance EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

		2014	2013	variation	variation %
Résultat net Récurrent EPRA	en M€	24,6	28,0	-3,4	-12,1%
Résultat net Récurrent EPRA / action (*)	en € par action	3,9	4,5	-0,6	-13,2%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la livraison d'actions gratuites et des levées de stock options en 2014 (création de 74 265 nouvelles actions au total)

La diminution du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse des loyers nets découlant des cessions 2013 et 2014.

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

		2014	2013	variation	variation %
ANR EPRA après dilution	en M€	60,4	59,6	0,8	1,3%
ANR avant dilution	en M€	61,4	61,0	1,8	3,0%
ANR EPRA Triple Net après dilution	en € par action	58,2	58,1	0,1	0,2%
ANR Triple Net avant dilution	en € par action	59,1	59,5	1,0	1,8%

L'ANR au 31 décembre 2014 est stable par rapport au 31 décembre 2013 notamment par l'effet compensé du résultat net récurrent (+3,3 €/action), de l'apport des actions propres à l'OPA (+0,7 €/action), compensés par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-2,5 €/action), et des instruments dérivés (-0,7 €/action) et l'effet dilution (-0,9€/action).

Taux de rendement EPRA

		2014	2013	variation	Variation %
Taux de rendement EPRA Topped-up (*)	en %	6,47%	7,44%	-97 bp	-13,1 %
Taux de rendement EPRA (**)	en %	6,14%	6,95%	-81 bp	-11,6 %

(*) Loyer au 31 décembre annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(**) Loyer au 31 décembre annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante). La dégradation du taux renvoie principalement au départ du locataire sur l'actif de Rueil National à compter du 30 septembre 2014 ainsi qu'à la libération partielle de l'immeuble de la SCI Comète en 2014.

	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	en %
Bureaux Paris-IdF	9,12%	2,17%	6,9%	319,7%
Bureau Régions	22,45%	21,21%	1,2%	5,9%
Total bureaux	11,86%	7,45%	4,4%	59,3%
Autres actifs	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Total autres actifs	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Total patrimoine	10,36%	6,32%	4,0%	63,8%

2.5 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Au 31 décembre 2014, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 425,1 M€ contre 364,6 M€ au 31 décembre 2013.

À l'actif :

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, de l'immeuble de Vélizy Energy 2 (acquis fin 2006), de Saint-Cloud (acquis début 2008) et de Suresnes (acquis fin 2014) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2014 s'élève à 103,4 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (190,9 M€) et du montant des créances rattachées (75,8 M€).

L'augmentation de 81,4 M€ des immobilisations corporelles fait suite à l'acquisition de l'immeuble de Suresnes le 17 octobre 2014.

La baisse de 17,1 M€ des immobilisations financières renvoie principalement à la dépréciation des titres Locafimo. En effet, la valeur comptable des titres Locafimo étant supérieure à la valeur de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo, une dépréciation des titres Locafimo est comptabilisée au 31 décembre 2014 à hauteur de 54,3 M€ (contre 26,5 M€ au 31 décembre 2013).

Une dépréciation a également été comptabilisée sur les titres de la SCI Comète à hauteur de 5,5 M€ (impact de la baisse de valeur).

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant les financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont augmenté en 2014 de 60,1 M€ à 75,8 M€, principalement du fait du prêt accordé à la SCI Verdun (25,1 M€) nouvellement créée dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble à Bagneux.

L'actif circulant s'élève à 54,8 M€ au 31 décembre 2014 contre 58,7 M€ à fin 2013. Cette évolution s'explique principalement par la baisse des valeurs mobilières de placement, notamment suite à l'apport des actions auto-détenues (cf. programme de rachat d'actions et contrat de liquidité) à l'OPA (impact de - 3,9 M€ correspondant à la valeur nette des actions autodétenues au 31/12/2013).

Au passif :

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 318,5 M€ à fin 2014 contre 310,0 M€ fin 2013.

- L'Assemblée Générale, ayant pris acte qu'un acompte sur dividende de 7 361 549 euros a été versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, a décidé, conformément à la proposition du Conseil d'administration, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante (Assemblée Générale ordinaire du 5 décembre 2014) :

Le résultat de l'exercice 2013, soit un bénéfice de 8 633,5 K€, retraité du report à nouveau de l'exercice antérieur de -7 308,2 K€ formant un bénéfice distribuable de 1 325,3 K€ a été affecté :

- o à la dotation à la réserve légale à hauteur de 72 K€ ;
- o et à l'affectation du solde de 1 254 K€ au compte report à nouveau.

Les livraisons d'actions gratuites et les levées d'option de souscription d'actions en 2014 ont généré la création de 74 265 titres, soit une augmentation de capital de 371 325 € et une prime d'émission de 2,4 M€. Ainsi, au 31 décembre 2014, le capital social de la Société de la Tour Eiffel ressort à 31,6 M€ contre 31,3 M€ à fin 2013. La prime d'émission s'élève quant à elle à 60,8 M€.

En 2014, la Société de la Tour Eiffel a amorti 0,7 M€ de ses 2 emprunts bancaires. Pour le reste, l'augmentation du passif de 60,5 M€ renvoie principalement à l'avance de trésorerie de 68 M€ accordée par l'actionnaire de référence dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Suresnes en octobre 2014.

Au compte de résultat :

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 5,9 M€ (contre 8,8 M€ en 2013), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (2,5 M€) des coûts d'investissement, de développement, de financement et des honoraires d'Administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Tour Eiffel Asset Management), ainsi que des honoraires comptables, réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Vélizy, Saint-Cloud et Suresnes (2,8 M€).

Les charges d'exploitation (10,9 M€ contre 11,4 M€ en 2013) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel. La diminution renvoie principalement à :

- la baisse des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management ;
- partiellement compensée par l'augmentation des honoraires d'avocats et de conseils liée aux litiges actionnaires et aux OPA.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à -5,0 M€ en 2014 contre -0,9 M€ en 2013.

Le résultat financier, qui s'élève à 10,6 M€ en 2014 contre 11,5 M€ en 2013, est essentiellement constitué des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations, des produits nets de placement de trésorerie et charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires. L'évolution significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique par la hausse des dépréciations sur titres (32,7 M€ en 2014 contre 25,8 M€ en 2013 - cf. titres Locafimo et Comète), partiellement compensée par la reprise des dépréciations sur actions autodétenues suite à l'apport des titres à l'OPA (+1,0 M€) et la hausse des produits de participations (+3,3 M€).

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 0,1 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 5,7 M€ contre 8,6 M€ à la clôture de l'exercice 2013.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

2.6 Activités des principales filiales

Concernant les filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et du Groupe.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos à fin 2014.

Le 16 avril 2014 la Société a pris une participation de 99 parts de 10 euros (sur 100) dans le capital de la SCI Verdun, société constituée en vue de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 8 300 m² situé à Bagneux et entièrement loué à Orange pour une durée supérieure à 9 ans ferme, acquis le 29 juillet 2014. Au 31 décembre 2014, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 16 sociétés (à l'exclusion de la Société de la Tour Eiffel), contrôlées à 100 % selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. L'une de ces 16 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (la SNC Tour Eiffel Asset Management), les 15 autres filiales étant des sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

2.7 Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.8 Délais de paiement

Les informations prévues par l'article D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans le tableau suivant :

Dettes fournisseurs (en €)					
Exercice 2014	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2014	68 383,30		14 881,00	26 848,72	110 113,02
Fournisseurs factures non parvenues				4 682 718,00	4 682 718,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 383,30	0,00	14 881,00	4 709 566,72	4 792 831,02
Exercice 2013	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2013	245 699,93			933 281,45	1 178 981,38
Fournisseurs factures non parvenues				2 672 241,20	2 672 241,20
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	245 699,93	0,00	0,00	3 605 522,65	3 851 222,58

3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 Composition du conseil d'administration et de la direction

La composition du conseil d'administration a été modifiée pour traduire l'évolution majeure de son actionnariat :

- Le 9 septembre 2014, Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland ont démissionné de leurs postes d'administrateurs de la Société pour permettre la cooptation par le conseil d'administration de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron, représentant le nouvel actionnaire (SMABTP).
- Le 16 octobre 2014 :
 - ✓ Madame Mercedes Erra, Messieurs Mark Inch (Président), Aimery Langlois-Meurinne, Richard Nottage et Renaud Haberkorn ont remis leur mandat à la disposition du conseil ; Monsieur Mark Inch a en outre démissionné de ses fonctions de Président ;
 - ✓ Monsieur Hubert Rodarie a été nommé en qualité de Président ; et
 - ✓ Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty, Monsieur Bernard Milléquant, ainsi que SMAvieBTP et SMABTP ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement des cinq administrateurs démissionnaires précités ;
 - ✓ Monsieur Philippe Prouillac a remis sa démission d'administrateur avec effet à la prochaine Assemblée Générale tenue le 5 décembre 2014.

Enfin, le conseil d'administration du 16 octobre 2014 a mis fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn et au mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Frédéric Maman. Par ailleurs, Monsieur Philippe de Trémolles a démissionné de ses fonctions de Directeur Financier le 4 septembre 2014.

Monsieur Philippe Lemoine a été nommé Directeur Général et Messieurs Bruno Meyer et Frédéric Maman Directeurs Généraux Adjoints.

Directeur Général : Philippe Lemoine
Adresse personnelle : 59, rue Saint Denis 92100 Boulogne Billancourt

L'Assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 a ratifié les cooptations d'administrateurs décidées par les conseils d'administration des 9 septembre et 16 octobre 2014, et renouvelé les mandats d'administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder et Monsieur Bernard Milléquant.

Le conseil d'administration du 13 février 2015 a coopté Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire.

A la suite de ces changements, la composition du conseil d'administration est la suivante :

Hubert Rodarie, Président et Administrateur
Adresse personnelle : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Agnès Auberty, Administratrice
Adresse personnelle : 17 rue Nollet, 75017 Paris

Maxence Hecquard, Administrateur
Adresse personnelle : 21, rue d'Arcole 75004 Paris

Bernard Milléquant, Administrateur
Adresse personnelle : 46 boulevard d'Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine

Marie Wiedmer-Brouder, Administratrice indépendante
Adresse personnelle : 16 rue Fortuny, 75017 Paris

SMABTP, représentée par Monsieur Didier Ridoret, Administrateur
Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris

SMAVieBTP, représentée par Monsieur Patrick Bernasconi, Administrateur
Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris

Seule Madame Marie Wiedmer-Brouder est administratrice indépendante. Le code de gouvernement d'entreprise Middlenext adopté par la Société le 16 octobre 2014 préconise que le conseil accueille au moins deux membres indépendants.

Mesdames Agnès Auberty et Marie Wiedmer-Brouder ainsi que Messieurs Didier Ridoret et Pierre-Louis Carron ont été nommés membres du comité d'audit le 5 décembre 2014. Monsieur Maxence Hecquard a été nommé membre du comité d'audit en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire, et désigné en qualité de président le 13 février 2015.

Madame Marie Wiedmer-Brouder ainsi que Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant ont été nommés membres du comité de nomination et des rémunérations le 5 décembre 2014. Madame Marie Wiedmer-Brouder en assure la présidence.

3.2 Fonctionnement du conseil d'administration

Les membres des organes d'Administration et de direction générale ne sont pas liés à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail.

Messieurs Bruno Meyer et Frédéric Maman, directeurs généraux adjoints, sont titulaires d'un contrat de travail avec la filiale Tour Eiffel Asset Management.

Le contrat de travail conclu entre Monsieur Robert Waterland, administrateur démissionnaire au 2 septembre 2014, et la filiale Tour Eiffel Asset Management a pris fin le 28 février 2014.

Par ailleurs, le contrat de prestations de services entre la Société et Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant, portant sur l'assistance aux dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apport d'actifs, a pris fin le 31 août 2014.

Sur un total de sept Administrateurs, le conseil d'administration comporte un membre n'ayant aucun lien de dépendance avec la Société. Aucun ne perçoit de rémunération directe ou indirecte, hormis des jetons de présence.

Compte tenu de la taille de l'entreprise et son activité mono-sectorielle, l'ensemble des questions et décisions stratégiques sont traitées par le conseil d'administration lui-même, lequel s'est néanmoins doté d'un comité d'audit et d'un comité de Nomination et des Rémunérations qui ont un rôle consultatif.

3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2014

➤ Hubert Rodarie

Né le 8 novembre 1955 à Chalon-sur-Saône (71), nationalité française

Adresse : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Fonction principale exercée dans la Société :

Président du conseil d'administration

Dates de nomination :

Président : le 16 octobre 2014

Administrateur : cooptation le 9 septembre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance des mandats de Président et d'Administrateur : 2015

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- SMABTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)
- SMA Vie BTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA : administrateur (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : administrateur/directeur général délégué (groupe SMA)
- SMA GESTION SA : président du conseil d'administration (groupe SMA)
- ASEFA SA (Espagne) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : administrateur/directeur général (groupe SMA)
- SMA SA : représentant permanent de SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA, membre du conseil de surveillance (groupe SMA)
- SGAM BTP SGAM : directeur général délégué
- SELICOMI SAS : directeur général (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ IMMOBILIERE VICTORIA SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA)
- CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
- FONCIERE 114 SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
- PACTINVEST SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 250

➤ **Philippe Lemoine**

Né le 7 septembre 1948 à Saint Brieuc (22), nationalité française

Adresse : 59 rue Saint Denis, 92100 Boulogne Billancourt

Fonction principale exercée dans la Société :

Directeur général

Date de nomination :

Nomination le 16 octobre 2014 à compter du 17 octobre 2014

Année d'échéance du mandat : 2017

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Néant

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

- SILIC : Directeur Général non administrateur. Mandat échu en 2013
- SAS SOCOMIE : Président. Mandat échu en 2013
- SAS Foncière Nanteuil : Président. Mandat échu en 2013
- SARL EPP PERIPARC NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013
- SARL DU NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013
- SAS HAVANE : Président. Mandat échu en 2013
- SAS 21-29 RUE DES FONTANOT : Président. Mandat échu en 2013
- SCI SEPAC, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013
- SCI JCB2, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : aucune

➤ **Agnès Auberty**

Née le 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française

Adresse : 17 rue Nollet 75017 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Administratrice

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2015

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés en hors groupe :

Adjointe du directeur des investissements du groupe SMA, en charge du contrôle interne de la direction des investissements

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 100

➤ **Pierre-Louis Carron**

Né le 25 novembre 1954 à Orléans (45), nationalité française

Adresse : 50 rue de Bellevue 92100 Boulogne Billancourt

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

Cooptation le 9 septembre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2016

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- responsable du département immobilier du groupe SMA
- directeur général de SOCIÉTÉ IMMOBILIERE VICTORIA SAS (groupe SMA)
- directeur général adjoint de SOCIÉTÉ EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA)
- directeur général adjoint de FONCIERE CERES SAS (groupe SMA)
- directeur général et représentant permanent de SMAvieBTP au conseil d'administration de FONCIERE 114 SAS (groupe SMA)
- membre du conseil d'administration de PACTINVEST SAS (groupe SMA)
- directeur général délégué de INVESTIMO SA (groupe SMA)
- représentant permanent de SMABTP au conseil d'administration de AQUABOULEVARD DE PARIS

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 100

➤ **Bernard Milléquant**

Né le 20 février 1957 à Lille (59), nationalité française

Adresse : 46 boulevard d'Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2017

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- directeur général de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMA Vie BTP SAM (groupe SMA)
- directeur général de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA)
- représentant permanent de SMA SA, administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE (groupe SMA)
- représentant permanent de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE-SAGEVIE, membre du conseil d'administration de BATI PREMIERE SICAV (groupe SMA)
- représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP :
- administrateur de SMA GESTION SA (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de SMA SA (groupe SMA)
- administrateur de IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA (groupe SMA)
- administrador de ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERES – INVESTIMO SA (groupe SMA)
- administrateur de PACTINVEST SAS (groupe SMA)
- administrateur et directeur général de SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS - SELICOMI SAS (groupe SMA)
- administrateur et directeur général de SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA – VICTORIA SAS (groupe SMA)
- administrador de VICTORIA SEGURA DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMA)
- administrateur et directeur général de FONCIERE 114 SAS (groupe SMA)
- membre du conseil d'administration de CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA)
- administrateur et directeur général de FONCIERE CERES SAS (groupe SMA)
- Administrador de VICTORIA INTERNATIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNATIONAL (Portugal) (groupe SMA)
- directeur général de la SOCIETE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BTP – SGAM BTP SGAM

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 100

➤ **Marie Wiedmer-Brouder**

Née le 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française

Adresse : 16 rue Fortuny, 75017 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Administratrice

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2017

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Présidente du comité de Nomination et des Rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

depuis juin 2012 : Président de Caryatid Advisory
depuis septembre 2014 : Président de Caryatid AM

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Directeur Général Adjoint d'EUROSIC, mandat échu en 2011

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 50

➤ **Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Public - SMABTP**

Société d'assurances mutuelles

Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris

776 684 764 RCS Paris

Représentant permanent : Didier Ridoret

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2016

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- membre du conseil de surveillance CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT – CGI BAT (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de PROTEC BTP (groupe SMA)
- membre du conseil d'administration de BATI PREMIERE (groupe SMA)
- membre du conseil d'administration de FONCIERE 114 (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA)
- membre du comité d'audit de CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT - CGI BAT (groupe SMA)
- président du conseil d'administration de CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA)
- administrateur de SMA GESTION (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de SMA SA (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAVie BTP (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA)
- administrateur SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance ACTE IARD
- administrateur de l'AUXILIAIRE IARD
- membre du conseil d'administration de EURO BATIMENT PLUS
- administrateur de SEFRI-CIME
- membre du conseil d'administration de BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS
- membre du conseil d'administration de OBJECTIF CONVERTIBLE SICAV
- membre du conseil d'administration de UNION JAPON
- administrateur de AQUABOULEVARD DE PARIS
- administrateur délégué de CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - CAM BTP
- membre du conseil d'administration de OBJECTIF EURO TRESO PLUS
- membre du conseil d'administration de PROXY ACTIVE INVESTORS

- membre du conseil de surveillance de BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE
- membre du conseil de surveillance de ALG (SAS)
- gérante des SCI :
- SI Michelet Luce
- St Jacques du Haut Pas
- Le Fontane
- Sagimmo
- SCI 7 rue de Casablanca
- Société civile du 53-55 rue Desnouettes
- Société financière de participations - SFP, en liquidation (liquidateur Hubert Rodarie)

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 5.646.410

➤ **Représentant permanent de SMABTP au conseil d'administration : Didier Ridoret**

Né le 18 septembre 1951 à La Rochelle (17), nationalité française

Adresse : 30 avenue Jean Guiton, 17000 La Rochelle

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions hors groupe :

Représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics - membre du conseil de surveillance

BTP Banque – société anonyme à directoire et conseil de surveillance

Représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics - administrateur du conseil d'administration

L'Auxiliaire – société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances

CAM BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances

SAGEVIE –société anonyme entreprise régie par le code des assurances

SMAVIE BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations fixes régie par le code des assurances

Représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics - membre du conseil de surveillance - Gérant

SFP – Société Financière de participation

SC 53/55 RUE DESNOUETTES Société Civile

SC SAINT JACQUES DU HAUT PAS Société Civile

SC LE FONTAINE Société Civile

SC MICHELET LUCE Société Civile

SAGIMMO Société Civile

SC SAM BTP, Société Civile

Président du conseil d'administration

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMA BTP) société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances

SELICOMI - SAS

INVESTIMO - SA

château DES 2 RIVES - SAS

Administrateur

SGAM BTP - société de groupe d'assurance mutuelle du BTP Régie par le code des assurances

Vice-Président du conseil de surveillance

SMA SA : Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance régie par le code des assurances

Vice-Président du conseil de surveillance depuis septembre 2014

C G I BAT – société anonyme régie par le code des assurances

Représentant permanent suppléant du DU MEDEF

UESL – Union Economique Social du Logement, Société anonyme coopérative à capital variable à directoire et conseil de surveillance

Conseiller Groupe des Entreprises MEDEF

CESE : CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTALE

Co-gérant (AGE)

ELIBOIS SARL 16, rue Blaise Pascal – 79000 NIORT
France MENUISERIES SARL 70, rue de Québec 17000 LA ROCHELLE
MENUISERIES NIORTAISES SARL 24, rue d'Antes 79000 NIORT

Directeur Général Délégué (CA 3/05/2005)

RIDORET MENUISERIE SA 70, rue de Québec 17000 LA ROCHELLE

Co-gérant (AGE 8/12/2003)

ROCHE ALU SARL ZI EST 79210 MAUZE SUR LE MIGNON
RIDORET DISTRIBUTION SARL 60, rue de Québec 17000 LA ROCHELLE

Co-gérant (AGE 31/10/2003)

ROCHE PVC SARL – 64 rue de Québec 17000 LA ROCHELLE

Directeur Général

SAG SAS 70, rue de Québec 17000 LA ROCHELLE

Co-gérant (AG 26/06/1990)

PONT DE LA REINE SCI 70, rue de Québec 17000 LA ROCHELLE

Président

DIFRAHEL SAS 30, avenue Jean Guiton 17000 LA ROCHELLE

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

➤ **Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics - SMAVieBTP**

Société d'assurances mutuelles

Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris

775 684 772 RCS Paris

Représentant permanent : Patrick Bernasconi

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2015

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- membre du conseil d'administration de SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA)
- administrateur de FONCIERE 114 (groupe SMA)
- administrateur de SMA GESTION (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA)
- membre du conseil d'administration de BATI PREMIERE (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de SMA SA (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMA)
- vice-président du conseil d'administration de CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE
- administrateur de l'AUXILIAIRE VIE

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014 : 100

➤ **Représentant permanent de SMAvieBTP au conseil d'administration : Patrick Bernasconi**

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

Adresse : 16 rue Théodore de Banville, 75017 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

- Président du conseil d'administration et administrateur de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA)
- vice-président du conseil d'administration et administrateur de SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS (groupe SMA)
- président et membre du conseil de surveillance de SMA SA (groupe SMA)
- vice-président et membre du conseil d'administration de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENT MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA)
- président du conseil d'administration et administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA)
- administrateur de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA)
- vice-président et membre du conseil d'administration de CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA)
- membre du conseil de surveillance de BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE SA
- co-gérant SCI BERNASCONI FRERES
- administrateur de L'IMMOBILIERE DES TRAVAUX PUBLICS SA
- administrateur de SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP
- administrateur indépendant DEXIA CREDIT LOCAL SA
- président BERNASCONI TRAVAUX PUBLICS SAS

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Néant

3.4 Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société

Les conventions réglementées au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sont mentionnées dans la présentation des résolutions d'assemblée générale qui figure à l'Annexe 7.5 du rapport de gestion.

Elles sont en outre relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

En outre, une convention de mise à disposition à temps partiel d'une salariée de Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, a été conclue entre TEAM et Bluebird Investissement dont Mark Inch est associé gérant, à compter du 1^{er} septembre 2014. Cette convention a été résiliée à effet du 31 mai 2015.

3.5 Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice

1. Rémunération individuelle des Dirigeants Mandataires Sociaux

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Philippe LEMOINE directeur général depuis le 17 octobre 2014	2013	2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	na	50 962 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	na	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	na	0 €
TOTAL	na	50 962 €

Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	2013	2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	928 132 €	1 599 979 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	928 132 €	1 599 979 €

Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	2013	2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	321 742 €	303 701 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	321 742 €	303 701 €

Mark INCH, président du conseil d'administration jusqu'au 16 octobre 2014	2013	2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	101 751 €	81 902 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	101 751 €	81 902 €

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle était liée jusqu'au 31 août 2014 à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestation de services et a perçu à ce titre un montant de 177 000 € en 2014. La conclusion de cette convention, visée à l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 5 décembre 2012 et ratifiée par l'Assemblée générale du 30 mai 2013. Elle est décrite dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Philippe LEMOINE, Directeur général depuis le 17 octobre 2014	montants au titre de 2013		montants au titre de 2014	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	na	na	50 962 €	50 962 €
rémunération variable (1)	na	na	0 €	0 €
rémunération exceptionnelle	na	na	0 €	0 €
jetons de présence	na	na	0 €	0 €
avantages en nature	na	na	0 €	0 €
TOTAL	na	na	50 962 €	50 962 €

(1) rémunération variable fixée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 50 000 euros maximum, dont un montant de 50% est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période

Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	montants au titre de 2013		montants au titre de 2014	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe (1)	600 000 €	600 000 €	476 087 €	476 087 €
rémunération variable (2)	300 000 €	300 000 €	200 000 €	200 000 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
indemnité de révocation (3)	na	na	900 000 €	900 000 €
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature (4)	28 132 €	28 132 €	23 892 €	23 892 €
<i>dont: assurance chômage</i>	26 179 €	26 179 €	22 397 €	22 397 €
<i>voiture</i>	1 889 €	1 889 €	1 495 €	1 495 €
<i>téléphone portable</i>	64 €	64 €	0 €	0 €
TOTAL	928 132 €	928 132 €	1 599 979 €	1 599 979 €

(1) montant réparti entre Société de la Tour Eiffel au titre des fonctions de directeur général : 79 349 €, et Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de co-gérant : 396 738€

(2) le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable 2014 pourra représenter au maximum 50% de sa rémunération fixe, soit 300 000 €, garantie à hauteur de 200 000 € conformément au contrat initial, et répartie entre :
- Société de la Tour Eiffel (100 000 €) ; cette rémunération est soumise à des critères de performance fixés par le conseil d'administration du 19 mars 2014 : 20 % de cette rémunération sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille, la communication avec l'actionnariat et l'animation des équipes, et les 80 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum, et un critère quantitatif financier basé sur le TSR permettant d'obtenir jusqu'à 20 % de la rémunération variable maximum
- et Tour Eiffel Asset Management (200 000 €). Cette somme a été versée à Monsieur Renaud Haberkorn le 16 octobre 2014

(3) montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 200 000 € et Tour Eiffel Asset Management : 700 000 €

Aux termes de la convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, Monsieur Renaud Haberkorn pouvait bénéficier d'une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité, également approuvée par Tour Eiffel Asset Management par décision du 22 mai 2013, était soumis, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2 du Code de commerce, à la réalisation des critères de performance fixés par le Conseil d'Administration du 25 avril 2013, à savoir un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 28,5 M€ pour 2013. Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance prévus étaient atteints et a approuvé le versement de cette indemnité

(4) montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 5 625 € et Tour Eiffel Asset Management : 18 267 €

Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014 (4)	montants au titre de 2013		montants au titre de 2014	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €
rémunération variable (5)	78 000 €	78 000 €	60 000 €	
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	3 742 €	3 742 €	3 701 €	3 701 €
<i>dont: voiture</i>	3 702 €	3 702 €	3 701 €	3 701 €
<i>téléphone portable</i>	40 €	40 €	0 €	0 €
TOTAL	321 742 €	321 742 €	303 701 €	243 701 €

(4) rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management au titre des fonctions de directeur

(5) Le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman pour 2014 pourra représenter au maximum 40% de sa rémunération fixe dans les conditions suivantes :

- 40 % de cette rémunération variable sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille et l'animation des équipes
- les 60 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum

Mark INCH, président du conseil d'administration jusqu'au 16 octobre 2014	montants au titre de 2013		montants au titre de 2014	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	100 000 €	100 000 €	80 625 €	80 625 €
rémunération variable	na	na	na	na
rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	1 751 €	1 751 €	1 277 €	1 277 €
<i>dont: voiture</i>	1 703 €	1 703 €	1 277 €	1 277 €
<i>téléphone portable</i>	48 €	48 €	0 €	0 €
TOTAL	101 751 €	101 751 €	81 902 €	81 902 €

2. Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants						
mandataires sociaux non dirigeants	montants attribués en 2013			montants attribués en 2014		
	jetons de présence	contrat de travail	total	jetons de présence	contrat de travail	total
ERRA Mercedes	33 825 €	0 €	33 825 €	20 803 €	0 €	20 803 €
LANGLOIS-MEURINNE Aimery	38 725 €	0 €	38 725 €	23 803 €	0 €	23 803 €
NOTTAGE Richard	37 225 €	0 €	37 225 €	23 684 €	0 €	23 684 €
PROUILLAC Philippe	40 225 €	0 €	40 225 €	22 303 €	0 €	22 303 €
WATERLAND Robert *	0 €	315 393 €	315 393 €	0 €	42 269 €	42 269 €
RODARIE Hubert	na	na	na	9 355 €	0 €	9 355 €
CARRON Pierre-Louis	na	na	na	9 355 €	0 €	9 355 €
AUBERTY Agnès	na	na	na	8 487 €	0 €	8 487 €
MILLEQUANT Bernard	na	na	na	7 618 €	0 €	7 618 €
WIEDMER BROUDER Marie	na	na	na	8 487 €	0 €	8 487 €
SMABTP	na	na	na	7 618 €	0 €	7 618 €
SMAvieBTP	na	na	na	8 487 €	0 €	8 487 €
TOTAL	150 000 €	315 393 €	465 393 €	150 000 €	42 269 €	192 269 €
* rémunération du 1er janvier au 28 février 2014 au titre de son contrat de travail en qualité de Manager de Transition conclu en 2012 avec la filiale Tour Eiffel Asset Management						

3. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2014 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe LEMOINE, directeur général depuis le 17 octobre 2014	na	na	na	néant	na	na
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	na	na	na	néant	na	na
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	na	na	na	néant	na	na
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	na	na	na	néant	na	na
Total				néant		

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2014 par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Philippe LEMOINE, directeur général depuis le 17 octobre 2014	na	-	na
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 9 du 04/12/12	17 013	43,49 €
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 8 du 15/10/09	5 232	45,95 €
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 8 du 15/10/09	8 982	45,95 €
	plan n° 9 du 04/09/12	16 667	43,49 €
Total		47 894	

Actions de performance attribuées durant l'exercice 2014 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe LEMOINE, directeur général depuis le 17 octobre 2014	na	néant	na	na	na	na
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	na	néant	na	na	na	na
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	na	néant	na	na	na	na
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	na	néant	na	na	na	na
Total		néant				

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2014 pour chaque dirigeant mandataire social			
nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2014	Conditions d'acquisition
Philippe LEMOINE, directeur général depuis le 17 octobre 2014	na	0	na
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 7 du 04/09/12	6 667	(1)
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 8 du 11/10/14	158	(1)
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	plan n° 7 du 04/09/12	3 333	(1)
Total		10 158	

(1) Critère qualitatif :

1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que :

- les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société ;
- l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.

Critère quantitatif :

2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Obligation d'achat d'actions :

Les bénéficiaires des actions gratuites recevront ¼ seulement des actions gratuites allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant l'attribution d'actions gratuites, un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions				
Information sur les options de souscription venues à échéance en 2014 ou en cours de validité au 31 décembre 2014				
	plan n° 8	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	29/03/07	24/05/12	24/05/12	24/05/12
date du conseil d'administration	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
nombre total d'actions pouvant être souscrites par les mandataires sociaux de la société ou de filiale	28 427	85 000	14 862	14 862
<i>Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014</i>	na	60 000	0	0
<i>Frédéric MAMAN*, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014</i>	5 232	0	14 862	0
<i>Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014</i>	8 982	25 000	0	0
<i>Robert WATERLAND, directeur général délégué jusqu'au 31 août 2012</i>	8 981	0	0	0
<i>Jérôme DESCAMPS**</i>	5 232	0	0	na
point de départ d'exercice des options	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
date d'expiration	15/10/14	04/09/17	11/10/17	11/04/18
prix de souscription ou d'achat	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2014	28 427	33 680	0	0
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	0	28 333	12 385	0
options de souscription restantes en fin d'exercice	0	22 987	2 477	14 862

* Monsieur Frédéric Maman était mandataire social de la Société de la Tour Eiffel du 1er septembre 2012 au 9 septembre 2014 et, antérieurement, d'une filiale

** Monsieur Jérôme Descamps n'est plus mandataire social depuis le 5 décembre 2012

**Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions de performance en cours de validité
au 31 décembre 2014**

	plan n° 7	plan n° 8	plan n° 9	plan n° 10
date d'assemblée	18/05/11	18/05/11	18/05/11	18/05/11
date du conseil d'administration	04/09/12	11/10/12	05/12/12	11/04/13
nombre total d'actions attribuées	30 000	1 900	2 100	1 900
<i>dont le nombre attribuées aux mandataires sociaux de la société ou de filiale</i>	<i>30 000</i>	<i>1 900</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>20 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Frédéric MAMAN*, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>0</i>	<i>1 900</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>10 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Robert WATERLAND, directeur général délégué jusqu'au 31 août 2012</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
date d'acquisition des actions	04/09/14	11/10/14	05/12/14	11/04/15
date de fin de période de conservation	04/09/16	11/10/16	05/12/16	11/04/17
conditions de performance	**	**	sans	***
nombre d'actions acquises au 31 décembre 2014	10 000	158	2 000	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	20 000	1 742	100	0
actions de performance restantes en fin d'exercice	0	0	0	1 900

* Monsieur Frédéric Maman était mandataire social de la Société de la Tour Eiffel du 1er septembre 2012 au 9 septembre 2014 et, antérieurement, d'une filiale

** plans 7 et 8

1/3 des actions définitivement attribuées à condition que i) les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société, ii) l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.

2/3 des actions gratuites définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Obligation d'achat d'actions :

En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l'attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.

*** plan 10

1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la société aient été renforcés.

2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l'attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.

contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités								
dirigeants mandataires sociaux	contrat de travail		régime de retraite supplémentaire		indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		indemnité relative à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Philippe LEMOINE directeur général depuis le 17 octobre 2014 date début mandat 2014 date fin de mandat 2017		X		X		X		X
Renaud HABERKORN directeur général jusqu'au 16 octobre 2014 date début mandat 2012 date fin de mandat 2014		X		X	X (1)			X
Frédéric MAMAN directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014 date début mandat 2012 date fin de mandat 2014	X (2)			X		X		X
Mark INCH Président du conseil d'administration jusqu'au 16 octobre 2014 date début mandat 2003 date fin de mandat 2014		X		X		X		X

(1) Aux termes de la convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, Monsieur Renaud Haberkorn pouvait bénéficier d'une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité, également approuvée par Tour Eiffel Asset Management par décision du 22 mai 2013, était soumis, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2 du Code de commerce, à la réalisation des critères de performance fixés par le Conseil d'Administration du 25 avril 2013, à savoir un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 28,5 M€ pour 2013. Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance prévus étaient atteints et a approuvé le versement de cette indemnité

(2) avec Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée

4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2015 et l'arrêté du présent document par le conseil d'administration :

Monsieur Maxence Hecquard a été coopté administrateur le 13 février 2015 par le conseil d'administration, en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire. Il devient également Président du comité d'audit.

La Société a signé le 13 février 2015 une promesse de vente dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 7 016 m² à Vélizy entièrement loué à la société Yokogawa sur la base d'un bail de 10 ans dont 7 ans ferme. Cette future acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agira du troisième immeuble de la Société dans ce secteur, et en permettant de dégager un revenu locatif annuel sécurisé de 1,78 M€ pour un prix d'achat hors droit de 25,6 M€.

Sur le plan de la commercialisation, la Société a prorogé la durée ferme des baux sur 3 actifs loués à La Poste et situés à Saint Gibrien, Toulouse et Ingré. Cette renégociation porte les échéances fermes des baux au 31 janvier 2019, et moyennant une baisse globale du loyer d'environ 10 %. (nouveau loyer annuel : 1,8 M€).

Le prêt consenti à la Société par la Société Générale le 16 janvier 2008 en vue du financement de l'acquisition de l'immeuble de Saint Cloud (92000), 48 quai Carnot, a été remboursé au 1^{er} février 2015 par fonds propres. Le contrat SWAP attaché à cette dette est arrivé à échéance concomitamment.

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, d'autre changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2014.

4.2 Perspectives

La Société a pour objectif de développer fortement son patrimoine dans les 3 à 5 ans qui viennent, grâce à :

- la poursuite d'acquisition d'immeubles de bureaux sécurisés et performants prioritairement en périphérie parisienne ;
- la valorisation de ses réserves foncières ;
- la croissance externe par la voie de rachat de portefeuilles d'actifs ou de sociétés.

En outre, afin de développer sa relation de proximité avec ses locataires, la Société entend internaliser au sein de sa filiale Tour Eiffel Asset Management un certain nombre de services aux utilisateurs dont notamment, dès 2015, la gestion administrative, locative et technique des immeubles.

4.3 Facteurs de risques et assurances

a) Facteurs de risques

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

L'attention est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, peuvent exister.

Risques locatifs

La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société Tour Eiffel Asset Management. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui s'assure, en outre, de la solvabilité des locataires. Les propositions de contrats de location sont rédigées par des juristes à partir de contrats de bail types.

Les principaux locataires des immeubles détenus par le Groupe sont soit des entreprises de premier rang soit des organismes publics, permettant ainsi à priori de réduire le risque d'insolvabilité.

Lors de la signature des contrats de bail, le Groupe impose à ses locataires la constitution ou l'octroi de garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois mois de loyer.

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif ne répond pas aux mêmes critères de sélection notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un certain impact sur l'exposition du Groupe au risque d'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

La facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe est réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière exclusivement mandatés par la Société. L'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges sont centralisés.

Certaines charges de fonctionnement des immeubles détenus par le Groupe sont refacturées aux locataires. Elles sont principalement constituées de prestations fournies dans le cadre de contrats annuels.

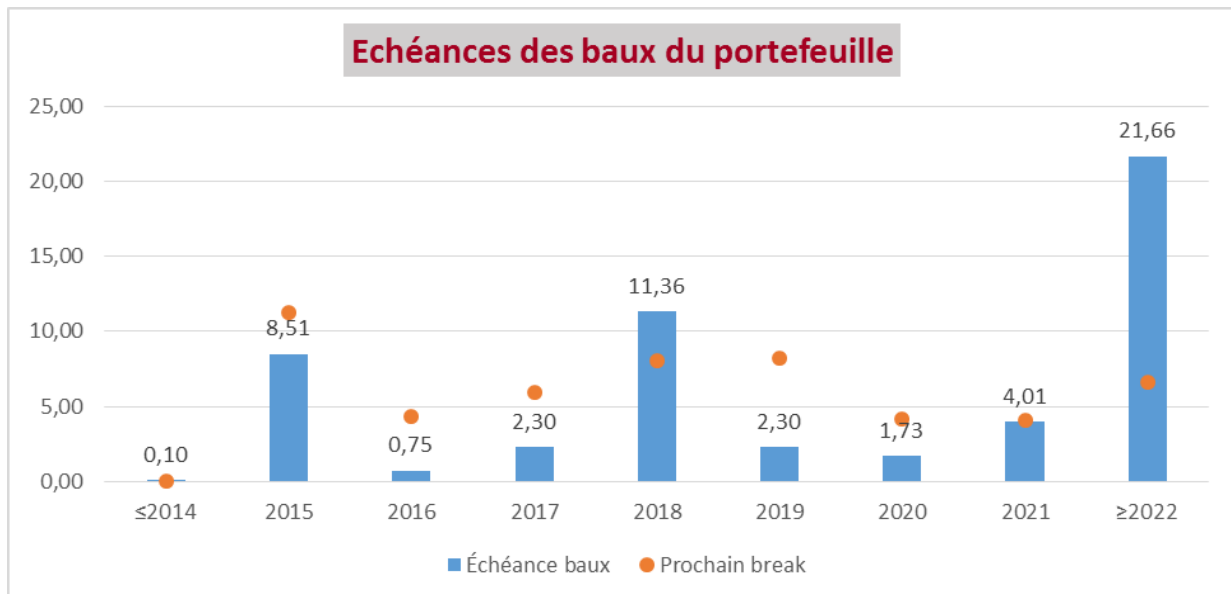
Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2014, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

Locataires	Loyer sécurisé annualisé au 31/12/2014 en euros	% total des loyers sécurisés annualisés au 31/12/2014
Multilocataires	10 481 646	20%
La Poste	7 026 087	13%
CapGemini	5 222 392	10%
Alstom	4 978 439	9%
Ministère de l'Intérieur	3 090 297	6%
Altran	2 995 213	6%
Air Liquide	2 650 000	5%
C&S	2 163 246	4%
Atos	1 959 683	4%
Orange	1 906 847	4%
NXP	1 639 500	3%
Gefco	1 571 652	3%
conseil Général de Seine St Denis	1 494 595	3%
Centre des Monuments Nationaux	1 461 709	3%
Pôle emploi	1 267 714	2%
Antalis	1 118 938	2%
France Télévisions	875 000	2%
Schneider Electric	808 194	2%
	52 711 151	100%

La situation locative globale au 31 décembre 2014 fait ressortir que près de 80 % des loyers globaux sont sécurisés par 17 locataires de premier plan. L'échéance moyenne des baux du portefeuille se situe au troisième trimestre 2018.

Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



Enfin, de manière générale, il est précisé qu'en France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers, qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché. Il est également à noter que le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société. Les discussions en cours relatives à la mise en œuvre de la loi Pinel notamment consacrée à l'aménagement du statut des baux commerciaux font l'objet d'un suivi attentif de la Société comme de l'ensemble de la profession.

Risques de marché

La Société de la Tour Eiffel est concernée par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissement et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour objectif de limiter l'impact d'une variation significative des taux d'intérêt sur le résultat consolidé du Groupe, ainsi que de minimiser le coût global de la dette.

Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte principalement à taux variable et utilise des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux, centralisant et gérant elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, elle ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier rang.

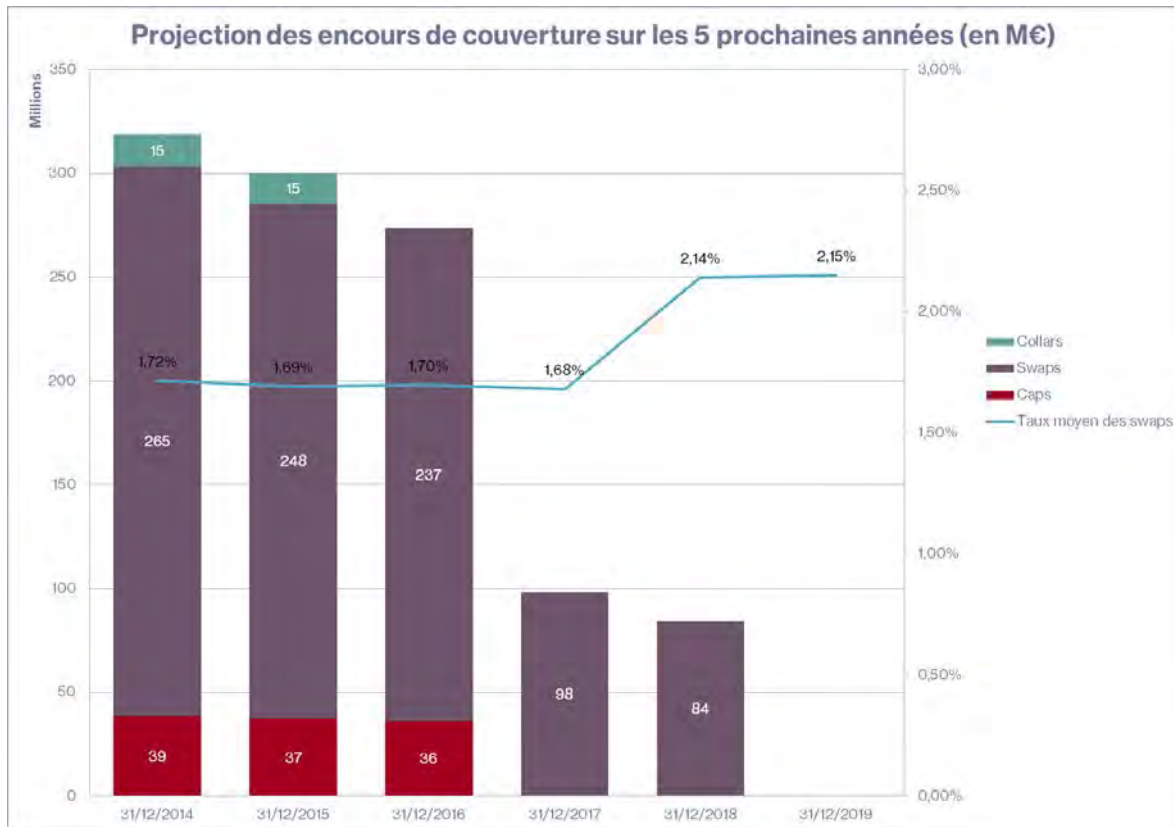
L'encours total de couverture est passé de 508 M€ au 31/12/2012 à 358 M€ au 31/12/2013 soit une diminution de 150 M€. En effet, afin d'optimiser cette gestion du risque de taux, et compte tenu des cessions d'actifs et des remboursements anticipés de la dette intervenus, le Groupe a débouclé en totalité ou partiellement certains instruments de couverture au cours de l'année.

Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 384,1 M€ (comprenant 68 M€ prêtés par l'actionnaire majoritaire), composée de 340,5 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 272,5 M€) et 43,6 M€ à taux variable, totalement couverts par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2014, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2014, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,2 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3 Mois à 0 %, la baisse des frais financiers est estimée à 0,02 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.



Risques sur actions auto détenues

Au 31 décembre 2014, la Société ne détient plus d'actions propres.

Risque de contrepartie

La Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées et financées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement, par croissance externe, de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée, notamment :

- le défaut de paiement d'un montant dû ;
- le non-respect de certains ratios financiers ;
- le changement de contrôle de la société ;
- le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales ;
- l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ;
- la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ;
- le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements ;

- le défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu ;
- la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre ;
- l'existence de procédures collectives ;
- la dissolution ;
- la fusion non autorisée par le prêteur ;
- la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ;
- l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée ;
- la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ;
- la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ;
- les réserves des commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ;
- le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

En conséquence de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats-cadre, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements au titre des ouvertures de crédit, déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais y afférant et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

Les deux principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2014 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (cf. 2.2 Financement du groupe).

Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés (ILC, ILAT).

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande dans le secteur d'activité au sein duquel opère le Groupe et, par là même, les besoins de développement de son parc d'immeubles de bureaux. Elle peut également avoir une incidence sur le taux d'occupation des biens immobiliers, la capacité des locataires à payer leurs loyers, et la valeur de son patrimoine immobilier.

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

La Société fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport de gestion.

Par ailleurs, dans le processus d'évaluation des immeubles, les experts internes de Tour Eiffel Asset Management sont en relation permanente avec les experts immobiliers indépendants, non seulement pour définir la mission et fournir les éléments de base concernant le patrimoine, mais aussi pour confronter les approches et critères de valorisation. La société ne modifie pas la valeur des actifs fournie par les experts indépendants.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de la Société pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de la Société.

En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la Société, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment dépendants du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

Risques juridiques

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société ou du Groupe. La Société estime que les litiges en cours ont été dûment provisionnés.

La mise en cause par un actionnaire via diverses procédures judiciaires de la gouvernance de la société, a eu un impact direct (recours à des conseils externes) et indirects (temps passé par les équipes) sur le résultat de la Société. Par un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 6 novembre 2014, il a été constaté les désistements respectifs de tous les recours, et leurs acceptations.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font systématiquement au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en œuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Dépendance à l'égard de brevets ou licences

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

- a) Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa(ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

- b) Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 ("SIIC 5"), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- c) La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1^{er} janvier 2007, la mesure suivante ("SIIC 4"), qui doit être signalée en raison des risques qu'elle induit.

Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts).

La Loi de Finances pour 2009 a toutefois prévu qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont toutefois diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Par dérogation, la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. Il appartient à cette dernière, pour que la Société de la Tour Eiffel conserve le statut de SIIC, de réduire sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société.

Dans la note d'information visée par l'AMF le 4 mars 2014 (sous le n° 14-067), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60 % du capital de la Société, elle prendrait *"toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC"*. Elle s'est toutefois réservée *"la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP"*.

Dans sa note en réponse visée par l'AMF le 19 mars 2014 (sous le n° 14-089), la Société de la Tour Eiffel a précisé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, une imposition au taux de 25 % serait due sur la somme des plus-values latentes acquises par les actifs éligibles pendant le régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans ledit régime. Le montant de ce coût fiscal a été estimé sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

Par un communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a indiqué au sujet du régime SIIC qu'elle avait l'intention *"de le maintenir à condition qu'elle détienne moins de 67 % du capital et des droits de vote à l'issue de l'offre et que la SMABTP ne soit pas reluée au-delà de ce pourcentage dans le cadre de toute augmentation de capital non intégralement souscrite par les autres actionnaires."*

La SMABTP a obtenu à la suite de l'offre en surenchère réouverte une participation de 89,88 % excédant le seuil de 60 % susvisé.

A la connaissance de la Société, l'actionnaire majoritaire envisage diverses options en vue de ramener sa participation au-dessous du seuil de 60 % et de permettre ainsi à la Société de conserver son statut SIIC.

- d) La Loi de Finances rectificative pour 2006 a en outre prévu que les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10^{ème} du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

- e) Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40% sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.
- f) La Loi de Finances rectificative pour 2013 comprend, entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées. En effet, le dispositif d'exonération de la contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.

Risques liés à la réglementation fiscale

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de la Société s'exercent, celles-ci se trouvent exposées à des risques fiscaux. Dans ce cas, la Société est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de la Société.

Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionnelle, de plomb et de pollution des sols. La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local industriel concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.

Des dispositions fiscales de taxation ou assimilées peuvent évoluer en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités comme l'émission de carbone ou, au contraire, en privilégiant d'autres.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

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

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

Au cours de l'exercice 2014, la Société a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. Elle a à cet effet sollicité le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

Cette démarche sera poursuivie dans le temps pour confirmer l'engagement social, sociétal et environnemental de la Société, comptant s'investir dans une stratégie d'amélioration constante à travers une liste détaillée d'indicateurs et d'objectifs de performance.

La Société a publié par anticipation en 2011 son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale. Les rapports RSE 2012, 2013 et 2014 (ce dernier figurant au paragraphe 6.3 du présent rapport) ont été complétés et enrichis, non seulement pour être conforme à la réglementation mais également pour déployer la stratégie du Groupe auprès de ses parties prenantes. Cette nouvelle étape permet désormais de structurer un plan d'actions pluri-annuel visant l'amélioration de la performance des actifs et sa mesure.

Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA")

Dans le cadre de son portefeuille d'engagements, le Groupe est amené à acquérir des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Ce risque n'est pas applicable à court terme car la société n'a pas de projet d'acquisition en cours en VEFA.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs

Les fonctions de Messieurs Mark Inch (Président du Conseil d'Administration), Robert Waterland (Président du Comité d'Investissement) et Renaud Haberkorn (Directeur Général) ont pris fin en 2014.

Monsieur Hubert Rodarie a été nommé président du conseil d'administration le 16 octobre 2014.

Monsieur Philippe Lemoine a été nommé Directeur général de la Société. Il bénéficie d'une expérience forte dans le domaine immobilier et d'une notoriété qui assure à la Société les compétences requises pour mener les orientations fixées par le conseil d'administration. Il est assisté par deux directeurs généraux adjoints, Messieurs Bruno Meyer et Frédéric Maman.

Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management

Le Groupe dépend de la société Tour Eiffel Asset Management avec laquelle il a signé un contrat d'asset management d'une durée de cinq ans à compter du 1er janvier 2007, soit jusqu'au 31 décembre 2011. Ce contrat a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de cinq ans.

Une rupture de contrat à l'initiative de Tour Eiffel Asset Management entraînerait incontestablement une perte de savoir-faire. La probabilité d'une rupture à l'initiative de celle-ci s'avère très faible sachant que cette société est dédiée à STE, dont elle est filiale à 100 %.

Risque de dépendance à l'égard des property managers

La Société considère que le risque de dépendance de la société à l'égard des property managers est faible.

Assurances et couverture des risques

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs immobiliers considérés.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du Groupe à l'égard des tiers sont également assurées.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrage ». La gestion de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance. Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise de certains membres de l'équipe de Tour Eiffel Asset Management spécialisés en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2014 est de 637 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances "Multirisques Immeubles" :	500 K€
- Assurances "Responsabilité Civile" et "Corporate" :	127 K€
- Autres assurances :	10 K€

La totalité des actifs immobiliers du Groupe est couverte au titre des garanties « Dommages » et « Responsabilité » par des polices d'assurances « Multirisques » souscrites auprès de compagnies d'assurance françaises.

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Au cours de l'exercice 2014, quatre offres publiques d'achat visant les actions de la Société ont été initiées et déclarées conformes par l'AMF :

- a) Une première offre publique d'achat a été déposée auprès de l'AMF le 29 janvier 2014 par la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMABTP), à un prix de 48 euros par action ;
- b) Une offre en surenchère a ensuite été déposée le 16 avril 2014 par SMABTP à un prix de 53 euros par action ;
- c) Le 4 juin 2014, la société Eurobail a déposé une offre publique d'achat concurrente à un prix de 55 euros par action. Dans le cadre de cette offre, Eurobail a conclu deux accords d'investissement, l'un avec la société Caravelle, l'autre avec la société Effi Invest II, aux termes desquels i) Caravelle s'est engagée à acheter 942.352 actions au maximum dès lors qu'Eurobail viendrait à détenir directement ou indirectement plus de 55% du capital à l'issue de l'offre, ii) Effi Invest II s'est engagée à acheter au maximum 64,36 % des actions qu'Eurobail viendrait à détenir directement ou indirectement à l'issue de l'offre au-delà de 70% et en-deçà de 83,27 % du capital.
- d) SMABTP a alors déposé le 13 juin 2014 une offre en surenchère à 58 euros par action.

Le conseil d'administration réuni le 25 juin 2014 a considéré que l'offre SMABTP était dans le meilleur intérêt de la Société, de ses actionnaires et de ses salariés et a recommandé à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à cette offre. Eurobail a retiré son offre le 9 juillet 2014.

L'Autorité des Marchés Financiers a communiqué le 16 septembre 2014 les résultats définitifs de l'offre publique d'achat initiée par SMABTP au prix de 58 euros par action. Au terme de la période de réouverture de l'offre, SMABTP détenait 89,88% du capital de la Société.

5.1 Informations relatives au capital

A la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 31 755 905 euros divisé en 6 351 181 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

5.1.1 Evolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime d'émission				
10 juin 2009	Réduction de capital	223 299 129 €	–	25 965 015 €	–	5 193 003	5 €
10 juin 2009 (2)	Augmentation de capital	1 200 165 €	3 922 139,00 €	27 165 180 €	240 033	5 433 036	5 €
27 octobre 2009	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	-10 677 220,00 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
Situation au 31 décembre 2009	–	–	–	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
20 mai 2010	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	-7 318 611,00 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
30 septembre 2010 (2)	Augmentation de capital	796 240 €	5 898 545,92 €	27 961 420 €	159 248	5 592 284	5 €
Situation au 31 décembre 2010	–	–	–	27 961 420 €	–	5 592 284	5 €
18 mai 2011 (1)	Augmentation de capital	7 500 €	41 805,00 €	27 968 920 €	1 500	5 593 784	5 €
20 juin 2011 (2)	Augmentation de capital	690 965 €	7 215 056,53 €	28 659 885 €	138 193	5 731 977	5 €
19 septembre 2011 (2)	Augmentation de capital	21 475 €	212 387,75 €	28 681 360 €	4 295	5 736 272	5 €
Situation au 31 décembre 2011	–	–	–	28 681 360 €	–	5 736 272	5 €
21 juin 2012 (2)	Augmentation de capital	917 080 €	4 812 835,84 €	29 598 440 €	183 416	5 919 688	5 €
3 octobre 2012 (2)	Augmentation de capital	954 615 €	6 117 172,92 €	30 553 055 €	190 923	6 110 611	5 €
Situation au 31 décembre 2012	–	–	–	30 553 055 €	–	6 110 611	5 €
24 juin 2013 (2)	Augmentation de capital	583 035 €	4 817 035,17 €	31 136 090 €	116 607	6 227 218	5 €
novembre et décembre 2013 (1)	Augmentation de capital	133 490 €	744 073,26 €	31 269 580 €	26 698	6 253 916	5 €
Situation au 31 décembre 2013	–	–	–	31 269 580 €	–	6 253 916	5 €
9 septembre 2014 (3)	Augmentation de capital	50 000 €	-50 000,00 €	31 319 580 €	10 000	6 263 916	5 €
5 décembre 2014 (1)	Augmentation de capital	310 535 €	2 460 428,85 €	31 630 115 €	62 107	6 326 023	5 €
5 décembre 2014 (3)	Augmentation de capital	10 790 €	-10 790,00 €	31 640 905 €	2 158	6 328 181	5 €
Situation au 31 décembre 2014	–	–	–	31 640 905 €	–	6 328 181	5 €

(1) exercice d'options de souscription d'actions

(2) exercice de l'option de paiement du dividende en actions

(3) livraison d'actions gratuites par augmentation de capital libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission

5.1.2 Opérations d'achat d'actions

Le programme de rachat d'actions mis en place par le conseil d'administration du 24 juillet 2013 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mai 2013, utilisé au cours de l'exercice 2014, a pris fin le 30 novembre 2014 au terme de la durée autorisée de dix-huit mois à compter de ladite Assemblée.

Ce programme avait pour objet :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le contrat de liquidité associé au programme de rachat d'actions a été interrompu pendant l'offre publique d'achat déposée par SMABTP, du 30 janvier au 22 septembre 2014, pour prendre fin le 30 novembre 2014.

Bilan 2014 Programme de Rachat			
	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	8 906	48,2138 €	429 392,10 €
Vente	8 906	48,3182 €	430 321,61 €
Transferts			
Frais de négociation			

Les 72 594 actions auto détenues par la Société ont été apportées à l'offre publique d'achat SMABTP à effet du 22 août 2014 selon décision prise par le conseil d'administration de la Société.

Nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice : 0

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 0

Prochain programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2014 d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions proposées à la prochaine Assemblée Générale seront les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat sera autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2014.

5.1.3 Bons d'exercice autonomes

Les 600 000 bons de souscription d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres n'ont pas été exercés au cours de l'exercice 2014.

L'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice desdits bons de souscription est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013, à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016.

5.2 Actionnariat du groupe

Seuils statutaires

Il n'existe pas de seuil statutaire devant faire l'objet d'une déclaration de franchissement.

Droits de vote double

Aux termes de la vingt-troisième résolution de l'assemblée générale extraordinaire en date du 5 décembre 2014, il a été décidé de ne pas conférer de droit de vote double tel qu'institué par la loi n° 2014-384 en date du 29 mars 2014 aux titulaires d'actions visées à l'article L. 225-123, alinéa troisième, du Code de commerce. Les statuts ont été modifiés en conséquence.

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2014

SMABTP

La Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics SMABTP (114, avenue Emile Zola, 75015 Paris), a déclaré avoir franchi en hausse le 1er juillet 2014 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 5,31 % du capital de la Société.

Elle a ensuite déclaré avoir franchi en hausse :

- le 10 juillet 2014 les seuils de 10%,
- le 14 juillet 2014, les seuils de 15% et 20 %,
- le 21 août 2014, le seuil du tiers,
- le 25 septembre 2014, les seuils de 20% et des deux tiers, à l'issue de l'offre publique d'achat initiée le 30 janvier 2014, et a déclaré détenir 5 646 410 actions représentant 89,88% du capital et des droits de vote de la société.

Maison d'investissement MI 29

La Compagnie MI 29 (29 rue de Monceau, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le 10 janvier 2014 les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la Société et détenir individuellement 20,01% du capital de la Société.

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 4 juin 2014, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 30 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir ensemble 30,31 % du capital de la Société. A cette occasion, la Société Eurobail a franchi individuellement en hausse les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société.

Monsieur Chuc Hoang, dirigeant du groupe MI29-Eurobail, a déclaré en septembre 2014 avoir apporté la quasi-totalité de ses titres à l'offre publique d'achat SMABTP.

CBRE Clarion Global Real Estate Income Fund

La Société CBRE Clarion Global Real Estate Income Fund (201 King Of Prussia Road, Suite 600, Radnor, PA 19087, USA), a déclaré avoir franchi en baisse le 14 juillet 2014 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et ne plus détenir d'action.

Notre Société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2014

La Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics SMABTP détient directement plus des 2/3 du capital et des droits de vote de la Société.

Évolution significative de l'actionnariat au cours des trois dernières années

À la connaissance de la Société, l'actionnariat de la Société a connu, au cours des exercices 2012, 2013 et 2014, l'évolution suivante (en dehors des franchissements de seuils mentionnés au paragraphe "Évolution de l'actionnariat sur l'année 2014" ci-dessus) :

Monsieur Chuc Hoang / Compagnie MI 29

La Compagnie MI 29 et la société Eiffel Holding Limited ont conclu le 12 avril 2013 un contrat d'option d'achat d'actions au bénéfice de la Compagnie MI 29, portant sur 530.000 actions de la Société de la Tour Eiffel, représentant 8,67 % du capital, cette option pouvant être exercée à tout moment à compter du 10 juin 2013 et jusqu'au 30 septembre 2013.

A la suite de la conclusion de ce contrat, la Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi en hausse le 12 avril 2013, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Eurobail et Foncière Wilson qu'elle contrôle, les seuils de 5 % et de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 10,77 % du capital (dont 530 000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 12 juin 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail SA et Foncière Wilson Sarl qu'il contrôle, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 15,40% du capital de la société. A cette occasion, la société Compagnie MI 29 a franchi individuellement en hausse les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel (dont 530.000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 26 août 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 20,42 % du capital de la Société (dont 530.000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

La société Compagnie MI29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le 16 septembre 2013 les seuils de 15 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir individuellement 15,27% du capital de la Société (dont 530.000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Dans ces déclarations de franchissement de seuil, la Compagnie MI 29 n'avait pas encore exercé l'option d'achat portant sur les 530.000 actions mentionnées ci-dessus.

Monsieur Chuc Hoang a déclaré, dans le cadre de l'exercice par la société Compagnie MI 29 de l'option d'achat portant sur 530.000 actions de la Société de la Tour Eiffel, avoir franchi en hausse le 30 septembre 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et a déclaré détenir, directement et indirectement 22,59 % du capital de la Société.

Le concert composé de Messieurs Mark Inch et Robert Waterland, leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent a déclaré avoir franchi en baisse le 30 septembre 2013 les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 1,95 % du capital de la Société.

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 24 octobre 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 25,54 % du capital de la Société.

La société Compagnie MI29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le 16 décembre 2013 les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir individuellement 20,03 % du capital de la Société.

- BNP Paribas Asset Management (1, boulevard Haussmann, 75009 Paris),

Cette société, dans le cadre de son activité de gestion pour compte de tiers, a déclaré avoir franchi en baisse, le 25 septembre 2013, le seuil de 5 % du capital.

Cette société a déclaré avoir franchi en baisse, le 15 mars 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

- F&C Asset Management Plc (80 George Street, Edimbourg, EH2 3BU, Ecosse, Royaume Uni)

Cette société a déclaré avoir franchi en hausse, le 25 juillet 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, puis en baisse le 20 août 2012.

Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans
Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote

Actionnariat	Situation au 31.12.2014			Situation au 31.12.2013			Situation au 31.12.2012		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital (2)

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics SMABTP résident	5.646.410	89,88	89,88						
Monsieur Chuc Hoang, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle résident	non connu	non connu	non connu	1.812.681	29,11	29,11			
ING Clarion devenue CBRE Clarion non résident	na (3)	na (3)	na (3)	165.800	6,53	6,53	165.800	6,53	6,53
Eiffel Holding Ltd non résident	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	516 567	9,51	9,51

Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (4)

Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (4)	600	0	0	170.467	2,73	2,73	676.486	11,07	11,07
--	-----	---	---	---------	------	------	---------	-------	-------

Auto détention

Actions autodétenues	0	0	0	72 594	1,16	1,16	94 597	1,54	1,54
----------------------	---	---	---	--------	------	------	--------	------	------

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31.12.2014

(1) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2%)

(2) sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil

(3) na : actionnaires ayant franchi le seuil de 5% à la baisse

(4) les actions des administrateurs sont prises en compte à partir de l'exercice 2012 sur la base des déclarations faites par chaque administrateur

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social :

* au 31 décembre 2014 : 6 328 181

* au 31 décembre 2013 : 6 253 916

* au 31 décembre 2012 : 6 110 611

La Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics SMABTP a lancé le 29 janvier 2014 une offre publique d'achat sur les actions de la Société, à l'issue de laquelle elle détenait, au 25 septembre 2014, 89,88 % du capital et des droits de vote de la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

exercice	dividende	nombre d'actions	nominal
2009 (*)	0	5 433 036	5 €
2009	0,62 € (**)	5 433 036	5 €
2010	acompte de 2,00 €	5 433 036	5 €
2010	solde de 2,20 €	5 593 784	5 €
2011	acompte de 2,10 €	5 731 977	5 €
2011	solde de 2,10 €	5 736 272	5 €
2012	acompte de 2,10 €	5 919 688	5 €
2012	solde de 2,10 €	5 919 688	5 €
2013	dividende de 1,20 €	6 227 218	5 €

(*) Distribution de 2€ par action par prélèvement sur la prime d'émission suite à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2009.

(**) Prélevé sur les postes « autres réserves » et « réserve légale » ; à ce dividende s'ajoute un montant de 1,38 € par action prélevé sur la prime d'émission.

Politique de dividende

L'option SIIC a été exercée le 15 avril 2004 avec effet à compter de l'exercice 2004.

La politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC : 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 60 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Cette politique de dividende pourrait être remise en cause et le statut SIIC perdu dans l'éventualité où SMABTP, actionnaire à plus de 89 %, ne réduit pas sa participation en-dessous du seuil de 60 % d'ici mai 2015.

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques).

5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1 Rachat

Les opérations de rachat d'actions sont décrites au paragraphe 5.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

5.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Attribution au cours de 2014 :

Aucune attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

L'ensemble des plans de stock options exerçables au 31 décembre 2014 représente désormais 40.326 options exerçables, soit 0,64 % du capital (2,11 % au 31 décembre 2013).

Exercice au cours de 2014 :

- 1) L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 29 mars 2007 a autorisé dans sa 17^{ème} résolution le conseil d'administration à consentir des options donnant droit à la souscription ou l'achat d'actions de la Société, dans la limite de 1,5 % du capital social.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 15 octobre 2009, 28 427 options de souscription d'actions (nombre d'options réajusté au 27 octobre 2009 et au 28 mai 2010).

Les bénéficiaires de ce plan n° 8 ont exercé 28 427 options de souscription, entre le 30 juin et le 11 septembre 2014 et ont donc souscrit 28 427 actions nouvelles, la décision d'autoriser l'attribution desdites options ayant emporté renonciation des actionnaires à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces options donnent droit.

Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 45,95 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui a donné lieu à une augmentation du capital social de 142 135 euros.

- 2) L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 24 mai 2012 a autorisé dans sa 16^{ème} résolution le conseil d'administration à consentir des options donnant droit à la souscription ou l'achat d'actions de la Société, dans la limite de 2 % du capital social à la date de l'assemblée générale du 24 mai 2012, pendant une durée de 38 mois à compter de ladite assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué :

- le 4 septembre 2012, 85 000 options de souscription d'actions (plan n° 9),
- le 11 octobre 2012, 14 862 options de souscription d'actions (plan n° 10),
- le 11 avril 2013, 14 862 options de souscription d'actions (plan n° 11).

Après constatation par le conseil d'administration le 9 septembre 2014 de la réalisation des critères de performance et de l'obligation d'achat d'actions, seules 56 667 options du plan n° 9 du 4 septembre 2012 peuvent être exercées par les bénéficiaires. Ceux-ci ont exercé 33 680 options de souscription le 10 septembre 2014 et ont donc souscrit 33 680 actions nouvelles, la décision d'autoriser l'attribution desdites options ayant emporté renonciation des actionnaires à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces options donnent droit.

Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 43,49 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui a donné lieu à une augmentation du capital social de 168 400 euros.

Récapitulatif des plans d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription venues à échéance en 2014 ou en cours de validité au 31 décembre 2014				
	plan n° 8	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	29/03/07	24/05/12	24/05/12	24/05/12
date du conseil d'administration	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
nombre total d'actions pouvant être souscrites par les mandataires sociaux de la société ou de filiale	28 427	85 000	14 862	14 862
<i>Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>na</i>	<i>60 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Frédéric MAMAN*, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>5 232</i>	<i>0</i>	<i>14 862</i>	<i>0</i>
<i>Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014</i>	<i>8 982</i>	<i>25 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Robert WATERLAND, directeur général délégué jusqu'au 31 août 2012</i>	<i>8 981</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Jérôme DESCAMPS**</i>	<i>5 232</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>na</i>
point de départ d'exercice des options	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
date d'expiration	15/10/14	04/09/17	11/10/17	11/04/18
prix de souscription ou d'achat	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2014	28 427	33 680	0	0
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	0	28 333	12 385	0
options de souscription restantes en fin d'exercice	0	22 987	2 477	14 862

* Monsieur Frédéric Maman était mandataire social de la Société de la Tour Eiffel du 1er septembre 2012 au 9 septembre 2014 et, antérieurement, d'une filiale

** Monsieur Jérôme Descamps n'est plus mandataire social depuis le 5 décembre 2012

5.4.3 Actions gratuites

Aucune attribution gratuite d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

5.4.4 Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2014					
Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
17/01/2014	cession	Mark Inch, Président	500	51,00 €	25 500,00 €
20/01/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	500	51,51 €	25 757,40 €
17/01/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	1 000	51,50 €	51 500,00 €
17/01/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	2 000	51,31 €	102 625,00 €
17/01/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	1 000	51,50 €	51 500,00 €
03/07/2014	cession	Robert Waterland, administrateur	9 231	58,00 €	535 398,00 €
15/07/2014	exercice de stock options	Robert Waterland, administrateur	8 981	45,95 €	412 676,95 €
16/07/2014	cession	Robert Waterland, administrateur	8 981	58,00 €	520 898,00 €
22/07/2014	exercice de stock options	Mark Inch, Président	8 982	45,95 €	412 722,90 €
06/08/2014	cession	Bluebird Investissement, personne morale liée à Mark Inch, Président	30 153	58,00 €	1 748 874,00 €
06/08/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	743	58,00 €	43 094,00 €
06/08/2014	cession	Mark Inch, Président	22 081	58,00 €	1 280 698,00 €
06/08/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	1 921	58,00 €	111 418,00 €
06/08/2014	cession	personne physique liée à Mark Inch, Président	2 119	58,00 €	122 902,00 €
06/08/2014	cession	Robert Waterland, administrateur	14 754	58,00 €	855 732,00 €
22/08/2014	cession	Renaud Haberkorn, Directeur général	23 502	58,00 €	1 363 116,00 €
29/07/2014	cession	Frédéric Maman, Directeur général délégué	3 525	58,00 €	204 450,00 €
04/08/2014	exercice de stock options	Frédéric Maman, Directeur général délégué	5 232	45,95 €	240 410,40 €
04/08/2014	cession	Frédéric Maman, Directeur général délégué	5 232	58,00 €	303 456,00 €
10/09/2014	exercice de stock options	Mark Inch, Président	16 667	43,49 €	724 847,83 €
10/09/2014	exercice de stock options	Renaud Haberkorn, Directeur général	17 013	43,49 €	739 895,40 €
11/09/2014	cession	Mark Inch, Président	11 111	58,00 €	644 438,00 €

5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- Le contrat de prestations de service signé avec Tour Eiffel Asset Management (précédemment dénommée « Awon Asset Management ») le 26 avril 2004, modifié par avenants en date des 30 novembre 2006 et 3 septembre 2013, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation ;
- Le contrat de crédit de 63.514.999 euros et de 8.828.036 euros conclu le 28 mars 2008 entre une filiale de la Société, Arman F02, en qualité d'emprunteur, la Société Générale et le Crédit Foncier de France, en qualité de prêteurs, contient une clause qui prévoit que le changement de contrôle de la Société est un cas d'exigibilité anticipée du crédit.

- Les conventions de prêt, conclues le 26 juin 2012 par, d'une part, la SCI Caen Colombelles (pour un montant initial de 16.250.000 euros), la SCI du 153 avenue Jean Jaurès (pour un montant initial de 12.650.000 euros), la SCI Champigny Carnot (pour un montant de 20.650.000 euros), la SCI Comète (pour un montant initial de 21.400.000 euros), la SCI des Berges de L'Ourcq (pour un montant initial de 9.000.000 euros), la SCI Etupes de l'Allan (pour un montant initial de 11.000.000 euros), la SCI Rueil National (pour un montant initial de 19.900.000 euros), en qualité d'emprunteurs et, d'autre part, Landesbank SAAR, en qualité de prêteur, prévoient chacune qu'un changement de contrôle de la Société entraînera le remboursement immédiat de l'encours de chaque prêt ainsi que le paiement des intérêts échus, frais et indemnités (notamment une indemnité forfaitaire minimale de 3,5% de chaque encours) au titre de chaque prêt.
- La convention de crédit de 287.537.400 euros conclue le 14 novembre 2012 par une filiale de la Société, Locafimo SAS, en qualité d'emprunteur, et Deutsche Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, et Société Générale, en qualité de prêteurs, prévoit que le changement de contrôle de la Société déclenche le remboursement anticipé obligatoire du crédit.

6. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

6.1 Organisation sociale

Au 31 décembre 2014, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à une personne.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe sont employées par la société Tour Eiffel Asset Management, filiale à 100 %. Cette société a été acquise par la Société de la Tour Eiffel le 16 mai 2006 auprès de la société Awon Participations dans laquelle Messieurs Mark Inch et Robert Waterland détenaient une participation très minoritaire.

Un contrat-cadre d'asset management a été conclu le 26 avril 2004 avec Tour Eiffel Asset Management et autorisé en tant que convention réglementée par le conseil d'administration du 2 avril 2004, puis ratifié par l'Assemblée Générale des actionnaires le 18 mai 2004. Aux termes de ce contrat, cette société, qui n'avait à l'origine pas de lien capitalistique avec sa société-mère, est investie des missions suivantes : conseil dans l'acquisition des immeubles, management des immeubles du Groupe en vue de l'optimisation de leur revenu locatif et de leur valorisation, et administration des sociétés du groupe.

Ce contrat a été amendé par avenant n° 1 signé le 30 novembre 2006 avec effet au 1er janvier 2007, afin de modifier la durée, pour la porter à cinq ans à compter du 1er janvier 2007, renouvelable ensuite par tacite reconduction, d'y ajouter des missions complémentaires et de simplifier les conditions financières en raison de l'intégration de Tour Eiffel Asset Management dans le Groupe. Ce contrat a été reconduit jusqu'au 1er janvier 2017.

Il a été modifié par avenant n° 2 signé le 3 septembre 2013, afin de compléter l'article 8 - "Rémunération" du contrat pour que les opérations de ventes d'actifs n'ayant pas abouti donnent lieu à paiement d'honoraires par la Société à Tour Eiffel Asset Management.

Tour Eiffel Asset Management consacre à présent presque exclusivement son activité à sa maison-mère.

Au 31 décembre 2014, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 21 salariés. Il s'élevait à 25 au 31 décembre 2013. Le personnel est composé de 14 femmes et de 7 hommes, 14 cadres et 7 non-cadres. La moyenne d'âge est de 45 ans. En 2014, 1 personne a été embauchée, 5 ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2014 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 15 475 euros. A titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

Par ailleurs, la gestion du patrimoine du Groupe est confiée aux sociétés suivantes : Savills Gestion, CBRE Property Management, Valreim, Acteva et Nexity Property Management.

6.2 Activité de la fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Elle a été prorogée pour cinq ans en janvier 2012 avec un nouveau programme pluriannuel de 150 000 € et comme objet d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement tout en contribuant à valoriser l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre.

Au cours de son premier programme 2007 - 2012, la Fondation d'entreprise a organisé deux concours, le premier en 2008 sur la conception d'un édifice de très grande hauteur au Champ-de-Mars à Paris, le deuxième en 2010 sur l'aménagement de l'ancienne passerelle de chemin de fer construite au-dessus de la Garonne à Bordeaux en 1860 par Gustave Eiffel ; puis elle a offert en 2011 une bourse d'études sur le thème de réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays étranger. Les lauréates ont ainsi reçu une dotation de 17 000 € pour un voyage d'études en Amérique du Sud à partir duquel ont été réalisés un film et un recueil, rendant compte de la présence de Gustave Eiffel dans cette région du monde.

Une réflexion est actuellement menée afin que la Fondation d'entreprise trouve la voie la plus adaptée pour la réalisation de son objet.

6.3 Rapport de responsabilité sociale et environnementale



Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2014

Société de la Tour Eiffel

UN ENGAGEMENT SUR DES VALEURS DURABLES

Table des matières

MESSAGE DU DIRECTEUR GENERAL	3
« Une stratégie patrimoniale responsable et créatrice de valeur ajoutée pour nos locataires ».....	3
HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS	4
Une démarche de progrès continu	4
« Le déploiement de notre action environnementale est au cœur de notre stratégie immobilière ».....	5
POLITIQUE DE RESPONSABILITE SOCIALE	5
INDICATEURS CLES RSE	6
GOUVERNANCE RSE	8
Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers	8
CONTRIBUTIONS ET EVALUATIONS	9
Contribuer au partage des bonnes pratiques sectorielles	9
RESPONSABILITE SOCIALE	11
Protéger et faire grandir notre capital humain.....	11
Droits de l'homme	12
Droit du travail.....	12
Environnement	12
Lutte contre la corruption.....	12
RESPONSABILITE SOCIETALE	15
« Assumer notre responsabilité sociétale et impliquer nos partenaires économiques ».....	15
Assumer notre empreinte territoriale et sociale	16
Mesurer et évaluer notre empreinte économique.....	17
Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE	18
Réduire notre empreinte carbone	19
UN PATRIMOINE RESPONSABLE	22
Des ambitions environnementales renouvelées et une présence affirmée	22
Indicateurs de performance EPRA	23
Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille.....	25
Un plan de progrès énergétique au cœur de notre plan d'actions RSE.....	26
Biodiversité et utilisation des sols	28
Maîtrise des risques environnementaux, prévention des pollutions et mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité	29
La gestion environnementale en pratique.....	30
Focus : Massy Ampère	31
PLAN D' ACTIONS RSE 2015-2018	32
ANNEXES	34
Annexe 1/ PLAN D' ACTIONS RSE 2012-2015	34
Annexe 2/ Synthèse article 225	36
Annexe 3/ Index de correspondance GRI	38
Annexe 4/ Indicateurs détaillés des performances environnementales du patrimoine	46
Annexe 5/ Attestation d'un tiers indépendant.....	47

MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



« Une stratégie patrimoniale responsable et créatrice de valeur ajoutée pour nos locataires »

Philippe LEMOINE
Directeur Général

La politique RSE est un pilier de notre stratégie de développement, en continuité avec les efforts engagés depuis 2011. Dans cette optique, l'année 2014 aura été une année de transition mais aussi d'accélération de notre action en la matière.

Une année de transition d'abord, puisqu'elle marque la finalisation du premier plan d'actions RSE défini sur la période 2012-2015 et la définition d'un nouveau plan d'action triennal ambitieux à horizon 2018, qui apportera de la visibilité à nos parties prenantes sur notre action. Ce nouveau plan d'actions, construit autour de trois grands axes et une trentaine d'engagements, entend répondre à trois grands objectifs majeurs :

- *réduire l'empreinte environnementale du patrimoine et préserver son attractivité ;*
- *contribuer à la diffusion de pratiques responsables dans la ville en partenariat avec nos parties prenantes ;*
- *mobiliser les collaborateurs de la Société autour de la politique RSE et faire évoluer les métiers vers une prise en compte intégrée et systématique des problématiques RSE.*

Sur le premier volet, l'année écoulée a permis de poursuivre notre politique proactive de certifications environnementales. Dans ce cadre, les sites de Massy, Vélizy-Topaz, Asnières-sur-Seine et Caen-Colombelles ont bénéficié d'une certification en exploitation BREEAM In-Use, au niveau Very Good pour la plupart. Nous sommes en effet convaincus que cette stratégie patrimoniale responsable est créatrice de valeur durable pour nos locataires et contribue positivement à l'atteinte de notre objectif de réduction de nos consommations énergétiques de - 20% à horizon 2020.

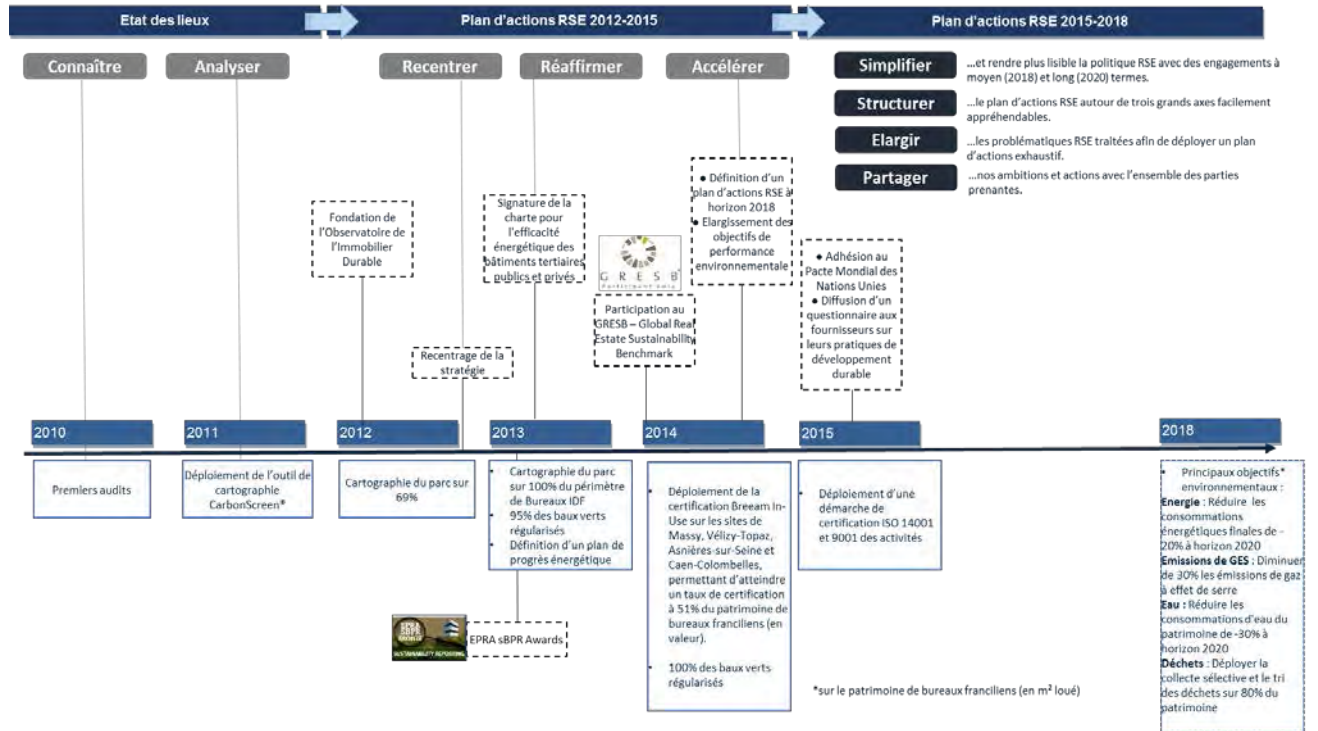
Sur le plan sociétal, la société a également formalisé ses engagements au travers son adhésion au Pacte Mondial des Nations Unies et de la diffusion d'une charte interne qui intègre dans ses valeurs le respect des dix principes du pacte. Conscients de l'importance d'associer l'ensemble de la chaîne de valeur de nos métiers à notre politique RSE, nous avons par ailleurs interrogé nos principaux fournisseurs et prestataires sur leurs démarches de développement durable avec succès, puisque 86 % d'entre eux y ont répondu.

Ces avancées et les efforts réalisés depuis quatre ans ont été salués par l'obtention d'un EPRA Sustainability BPR Silver Awards et le maintien d'un classement encourageant au GRESB Survey et au baromètre Novethic.

Nous avons prévu d'intensifier ces efforts en 2015 au travers du déploiement des certifications ISO 9001 et 14001 de nos activités qui viendront apporter un outil de management à nos bonnes pratiques existantes dans une logique d'amélioration vertueuse.

HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS

Une démarche de progrès continu



POLITIQUE DE RESPONSABILITE SOCIALE



« Le déploiement de notre action environnementale est au cœur de notre stratégie immobilière »

Frédéric Maman, Directeur général adjoint

Suite à l'arrivée d'un nouvel actionnaire principal, comment définiriez-vous les changements opérés en 2014 dans le cadre de votre politique de responsabilité sociale ?

Ces changements, même s'ils s'inscrivent dans une continuité, peuvent être définis en quatre actions : simplifier, structurer, élargir et partager. Cette évolution est tout particulièrement visible au travers de notre nouveau plan d'actions RSE défini sur la période 2015 – 2018.

Simplifier et structurer d'abord, puisqu'en comparaison avec nos premières lignes directrices fixées sur la période 2012-2015, nous avons défini une politique claire et lisible pour l'ensemble de nos parties prenantes autour de trois grands axes, d'une trentaine d'engagements et d'indicateurs de suivi mesurables et chiffrés pour la plupart.

Élargir ensuite, car nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux sur des thématiques qui n'étaient auparavant qu'indirectement traitées, telles que la biodiversité, les émissions de gaz à effet de serre ou encore les achats responsables.

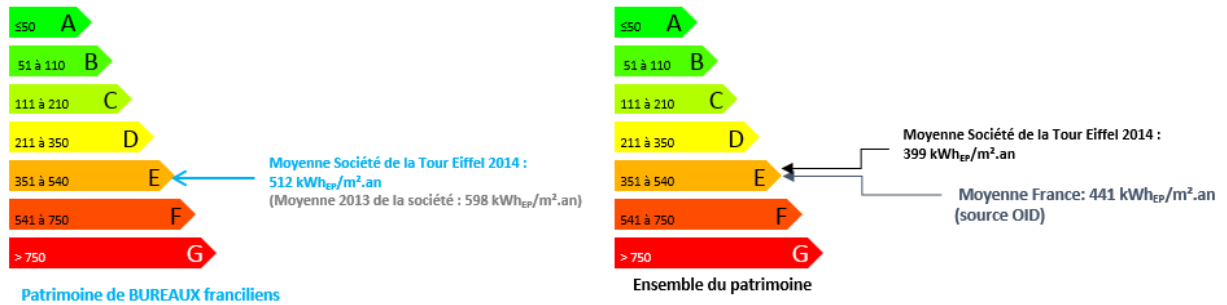
Partager enfin, car nous avons décidé d'associer nos fournisseurs et prestataires à notre démarche de développement durable en diffusant un questionnaire qui les interroge sur leurs pratiques en la matière. Cette opération sera renouvelée chaque année et complétée par la mise en place d'une charte d'achats responsables. En parallèle, nous continuons à associer nos locataires à notre politique d'amélioration de la performance environnementale du patrimoine via l'organisation des comités d'annexes environnementales aux baux. Nous intégrons également dans ce rapport, et ce, depuis 2011, des témoignages de parties prenantes qui mettent en avant leurs bonnes pratiques RSE.

En quoi votre démarche RSE contribue-t-elle à votre stratégie de développement ?

Notre responsabilité environnementale et sociale est intégrée en amont dans nos choix de développement et de gestion patrimoniale. Elle agit à tous les niveaux de notre développement et de l'opérationnel, en influant sur nos critères d'investissement et en améliorant notre capacité à renouveler nos baux et à fidéliser nos locataires. Nous sommes donc convaincus de la création de valeur durable associée à notre démarche et poursuivrons en 2015 son déploiement au cœur de notre stratégie immobilière.

INDICATEURS CLES RSE

- **Consommation énergétique du patrimoine**



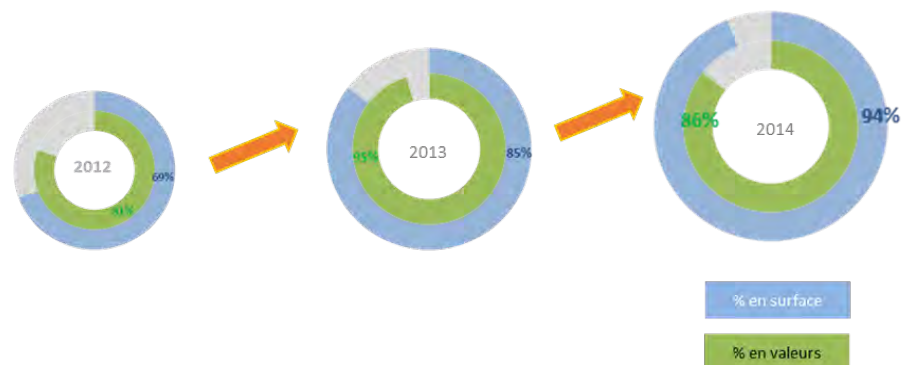
- **- 8,9 %** : Baisse des consommations énergétiques finales (en kWh_{EP}/m².an) à climat constant sur le patrimoine de Bureaux IDF loué

- **Pourcentage des actifs certifiés**

- 51 % du patrimoine¹ en valeur au 31/12/2014

- **Cartographie environnementale du patrimoine** : pourcentage du patrimoine cartographié en 2014 (par rapport à 2013 et 2012, en valeurs et en surface)

- **100% du patrimoine de bureaux franciliens**



¹ Sur le périmètre de reporting environnemental 2014

- **Tenue des comités d'annexes environnementales*** : 95 % réalisés en 2014
(Hors fin de bail signifié en 2014)*

- **Bilan Carbone Corporate :**
 - 11 % de réduction des émissions par rapport à 2013 à périmètre constant
 - 2013 (71 t.CO₂e) → 2014 (52 t.CO₂e) à périmètre constant

- **Achats responsables**
 - Plus de 86 % des prestataires interrogés y ont répondu, représentant plus de 43 % du volume d'achats de la Société au titre de l'exercice 2014.

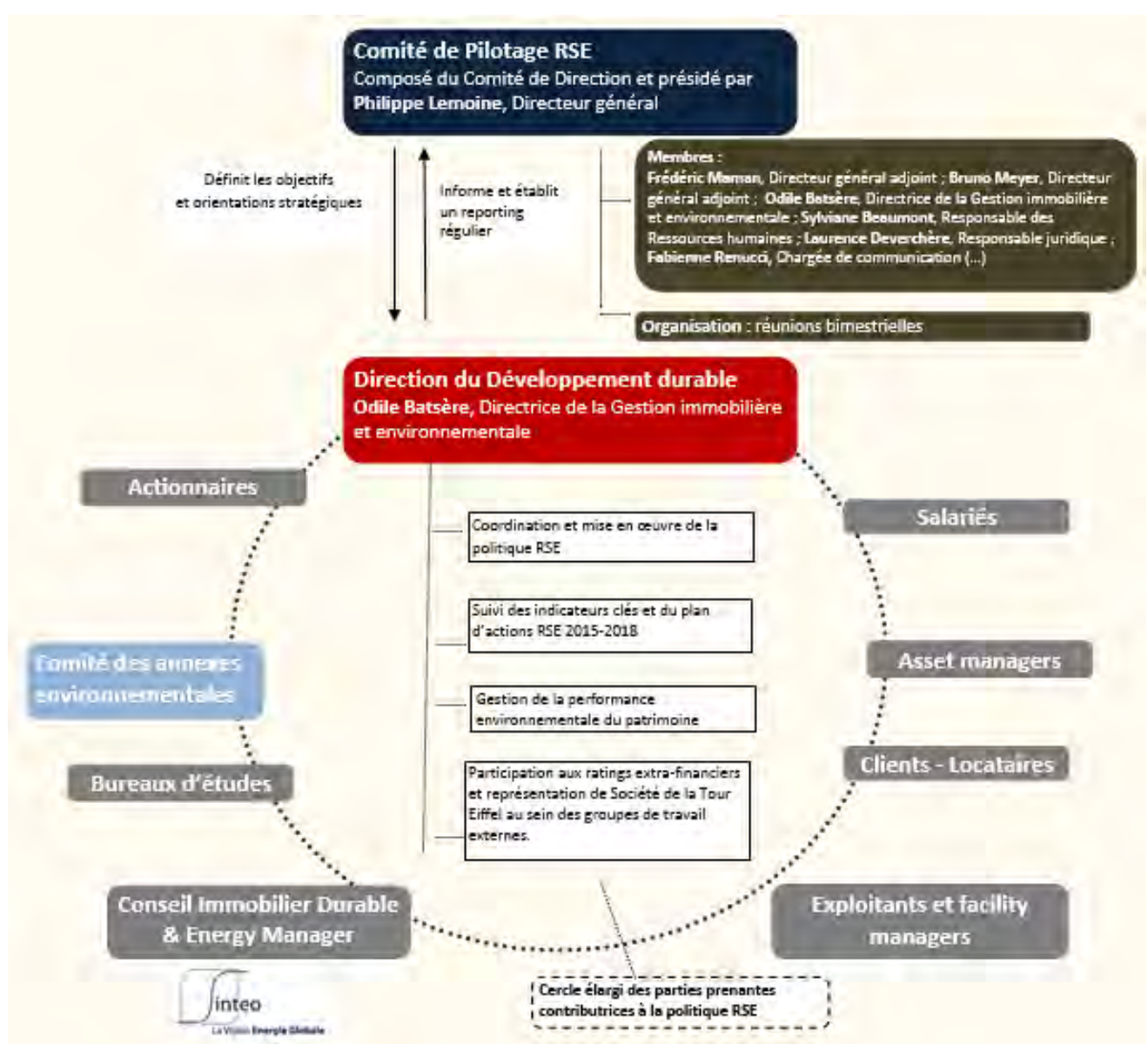
- **Dans le cadre du plan d'actions RSE 2012-2015**
 - **4 engagements phares atteints**
 - Développer 100 % d'immeubles verts et maîtriser l'impact global des constructions
 - Détenir 25 % d'actifs verts (labellisés ou certifiés)
 - Généraliser la signature de baux verts
 - Généraliser la signature de contrats de property management incluant des clauses environnementales

GOVERNANCE RSE

Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers

Déjà effectif depuis 2011, un comité de pilotage RSE a été officiellement déployé l'année dernière. Présidé par Philippe Lemoine, ce comité se réunit *a minima* tous les deux mois et définit la stratégie de développement durable à court et long terme et les objectifs sociétaux et environnementaux associés et en assure le suivi.

La nouvelle direction a souhaité s'impliquer directement dans l'organisation et le déploiement du comité de pilotage RSE.



CONTRIBUTIONS ET EVALUATIONS

Contribuer au partage des bonnes pratiques sectorielles



La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA⁽¹⁾ en matière de reporting financier et extra-financier. La conformité du reporting extra-financier a permis de remporter un « EPRA's BPR Awards » en 2014 pour le rapport 2013.



La Société de la Tour Eiffel participe depuis 2013 au GRESB Survey - Global Real Estate Sustainability Benchmark, dont l'objectif est de faire progresser la transparence extra-financière du secteur. Il constitue un indice de référence à destination des investisseurs institutionnels souhaitant améliorer la performance extra-financière (principalement environnementale) de leur portefeuille d'investissement immobilier.



La société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et membre du Conseil d'administration. L'OID est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire qui met en commun et de manière anonyme des données techniques de bâtiments dont l'exploitation, selon une méthode uniforme, constitue des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique du parc français.



La Société de la Tour Eiffel est administrateur de la Fédération des Sociétés d'Investissement Immobilier et Foncières et siège au sein de la commission développement durable.



La Société de la Tour Eiffel a adhéré en 2014 au Pacte Mondial des Nations Unies et s'est engagée à respecter dans le cadre de ses activités les dix principes fondamentaux du pacte. Dans le cadre de son rapport RSE, elle communiquera dorénavant chaque année les actions déployées pour faire respecter ces principes et les progrès réalisés en la matière.

Global Reporting Initiative

Dès 2012, le niveau de transparence du reporting extra-financier de la Société de la Tour Eiffel avait permis d'atteindre le **niveau B+**, basé sur les lignes directrices 3.1 de la GRI et vérifié par le cabinet Sinteo. La Société de la Tour Eiffel a fait le choix de respecter une conformité « core » avec la quatrième version des lignes directrices de la GRI (GRI 4) pour rédiger son rapport RSE 2014.

L'index des correspondances GRI 4 est disponible en annexe.

⁽¹⁾ EPRA's Best Practice Recommendations.

Témoignage



→ **Loïs Moulas,**

Président de l'OID – Observatoire de l'Immobilier Durable

En 2014, quelles ont été les principales avancées réglementaires s'agissant de la performance énergétique et environnementales des bâtiments tertiaires ?

L'année 2014 a en effet été riche en évolutions réglementaires. Parmi les principaux faits marquants, on peut noter la suppression des tarifs réglementés pour les professionnels raccordés au réseau de transport ayant dû souscrire un nouveau contrat en offre de marché puis, le 31 décembre 2014, pour tous ceux dont les consommations dépassent 200 MWh/an, mais aussi l'adoption de la loi de programmation de la transition énergétique (LPTÉ), qui promeut les bâtiments à énergie positive à horizon 2020 et favorise l'utilisation de matériaux biosourcés et renouvelables et instaure une obligation de travaux de rénovation énergétique en cas de réalisation de travaux importants, ou encore la publication des décret et arrêté précisant les modalités d'application de l'audit énergétique des grandes entreprises. L'année 2015 devrait quant à elle être rythmée par l'organisation du « COP 21⁽¹⁾ » à Paris et la mise en application de la loi DADDUE et de la loi NOME.

Dans ce contexte fortement évolutif, quels sont les objectifs de l'OID et quels bénéfices peuvent en tirer les adhérents ? Quelles sont vos principales actualités et les résultats du baromètre annuel ?

L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante, lieu d'échanges et de réflexions pour tous les professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Ainsi, elle permet à ses adhérents de disposer d'une veille, de partager des retours d'expériences et de profiter d'un réseau d'acteurs de référence. À ce titre, la qualité de notre benchmark environnemental des bâtiments tertiaires a encore largement progressé entre 2013 et 2014 puisque notre base représente aujourd'hui 15 millions de m².

La bonne nouvelle, c'est que de nombreux acteurs continuent à nous rejoindre... Ainsi, notre ambition en 2015, c'est le développement de nos activités d'innovation, de renforcer celles d'expertise et enfin de développer notre activité au niveau international.

Comment la Société de la Tour Eiffel contribue-t-elle aux travaux de l'OID ?

La Société de la Tour Eiffel, en sa qualité de membre fondateur et administrateur, a une implication très forte dans l'association. Son pragmatisme et ses retours d'expériences sur les sujets tels que les certifications environnementales en exploitation ou les annexes environnementales sont fortement appréciés et ont bénéficié à l'ensemble des membres. Ils sont la preuve qu'une foncière de taille intermédiaire peut se fixer des objectifs ambitieux en matière de performance environnementale et énergétique et se donner les moyens de les atteindre.

⁽¹⁾ Le COP 21 est la 21e Conférence des Parties signataires de la Convention Climat. Elle sera organisée à Paris fin 2015 et réunira les États signataires de la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) pour décider des objectifs communs en matière de lutte contre les changements climatiques.

RESPONSABILITE SOCIALE

Protéger et faire grandir notre capital humain

Egalité de traitement

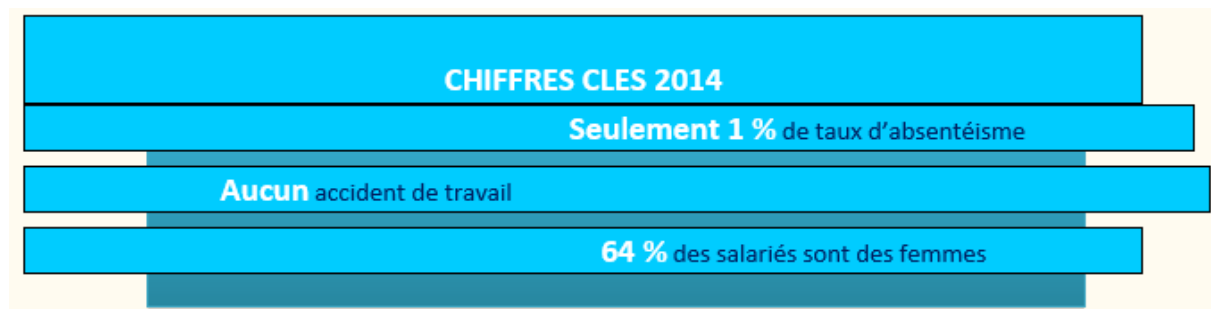
La Société a fait de la parité homme-femme un pilier de sa politique sociale. Elle se refuse à toute discrimination tant à l'embauche qu'à la promotion et veille à cette parité. Les femmes représentent 64 % des effectifs salariés. Elle respecte la stricte égalité des chances, que ce soit au niveau de la rémunération, de l'accès à la formation professionnelle ou de tout autre domaine social.

Elle s'attache par ailleurs à respecter la législation de l'emploi des personnes handicapées. Depuis 2013 et suite au classement en invalidité de première catégorie d'une employée, son poste a été aménagé en conséquence.

Transparence et déontologie

En 2014, une charte éthique interne a été diffusée à l'ensemble des collaborateurs et adoptée. Cette charte a pour objet de promouvoir l'éthique, le refus de la discrimination et l'adhésion aux valeurs de l'entreprise listées ci-après :

- Créativité ;
- Déontologie ;
- Esprit de compétition ;
- Esprit d'équipe ;
- Epanouissement ;
- Humanité.



Promotion des principes du Pacte Mondial de l'ONU et des conventions fondamentales de l'OIT

La nature de l'activité de foncière de la Société n'entraîne pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses salariés. La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

La Société de la Tour Eiffel a par ailleurs adhéré à l'association GLOBAL COMPACT de l'Organisation des Nations Unies et affirmé son respect et soutien des 10 principes listés ci-après :

Droits de l'homme

1. Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection du droit international relatif aux droits de l'homme dans leur sphère d'influence ; et
2. À veiller à ce que leurs propres compagnies ne se rendent pas complices de violations des droits de l'homme.

Droit du travail

3. Les entreprises sont invitées à respecter la liberté d'association et à reconnaître le droit de négociation collective ;
4. L'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire ;
5. L'abolition effective du travail des enfants ; et
6. L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession.

Environnement

7. Les entreprises sont invitées à appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant l'environnement ;
8. À entreprendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement ; et
9. À favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

Lutte contre la corruption

10. Les entreprises sont invitées à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin.

DONNEES SOCIALES 2014

<i>Effectifs</i>	<i>Au</i> <i>31/12/2014</i>	<i>Au</i> <i>31/12/2013</i>	<i>Au</i> <i>31/12/2012</i>
Effectif salarié	22	25	25
Hors mandataires sociaux	21	25	25
Avec mandataires sociaux	22	27	
<i>dont hommes</i>	8	12	10
<i>dont femmes</i>	14	15	15
Nombre ETP *	21,2	24,95	
Âge moyen des salariés	46	44	43
<i>Mouvements de personnel</i>			
Recrutements externes hors mandataires sociaux	1	1	1
Départs	4	0	1
Taux de rotation volontaire (%)	9,5	4	4
<i>Rémunérations</i>			
Masse salariale totale (en milliers €)			
Hors mandataires sociaux			2 546
Avec mandataires sociaux	3 756	3 763	3 037
Salariés actionnaires de la société (%)	100	100	100
<i>Formation</i>			
Nombre total d'heures de formation	88	248	209
% de salariés formés	54	68	45
<i>Temps de travail - absentéisme</i>			
Taux d'absentéisme (%)	1	2	3
<i>dont accidents du travail</i>	0	0	0,1

*Equivalent temps Plein.

Au 31 décembre 2014, les effectifs de la Société de la Tour Eiffel étaient de 22 collaborateurs. Parmi ceux-ci, 64 % des salariés sont des femmes. Comme chaque année, tous les salariés sont actionnaires de la Société. De plus, en 2014, seul 1 % d'absentéisme a pu être observé.

« Le bien-être des salariés est un enjeu majeur pour la Société. »



→ **Sylviane BEAUMONT,**
Responsable des Ressources Humaines

« Cette année encore, les collaborateurs sont mis au cœur de la politique de l'entreprise et leur bien-être constitue un enjeu majeur pour la Société. Les luminaires ont été intégralement remplacés afin de favoriser un confort visuel optimal et des mini-cloisons ont également été installées entre les postes de travail afin d'améliorer l'isolation phonique et l'intimité des collaborateurs dans leur espace de travail.

De plus, une Charte éthique interne a été diffusée à l'ensemble des collaborateurs. Celle-ci formalise la démarche RSE de la Société de la Tour Eiffel engagée depuis de nombreuses années maintenant. Elle concilie les principes du Pacte Mondial et les valeurs de l'entreprise en un document unique incitant les collaborateurs et la Société à un comportement éthique. »

RESPONSABILITE SOCIETALE



« Assumer notre responsabilité sociétale et impliquer nos partenaires économiques »

Bruno Meyer, Directeur général adjoint

Le renouvellement de notre stratégie de développement durable au cours de l'année 2014 nous a permis entre autres de progresser sur deux thématiques essentielles en matière de RSE.

D'abord sur notre politique d'achats responsables : nous avons souhaité mettre en œuvre une stratégie pour impliquer nos fournisseurs, prestataires et autres partenaires économiques dans le déploiement de notre stratégie RSE. Ces partenaires sont en effet des acteurs incontournables et les garants de la diffusion des bonnes pratiques sur le terrain, dans le cadre de la gestion technique de nos actifs ou de nos développements.

Ensuite dans la mesure de notre empreinte sociale et économique élargie : nous avons pour ce faire défini des indicateurs clés, tels que la distance moyenne de nos immeubles aux transports en commun ou encore le nombre d'emplois indirects générés par nos activités. Ces indicateurs seront suivis et mis à jour annuellement. Nous souhaitons en effet progresser sur ces aspects et mieux mesurer notre empreinte sociétale.

Dans cette optique, nous avons à cœur de poursuivre une politique de développement qui soit en phase avec le projet du Grand Paris et la restructuration du territoire qui en découlera. Notre projet de développement sur le site d'Orsay en atteste, la Société de la Tour Eiffel a un rôle important à jouer et souhaite contribuer activement à la réussite du Grand Paris et des opportunités qu'il créera.

Assumer notre empreinte territoriale et sociale

L'insertion optimale des actifs du patrimoine dans la ville et à l'échelle d'un quartier ou d'une zone d'activité constitue un des piliers de la politique de développements de la Société. Les actifs du patrimoine rassemblent près de 6 000 professionnels. Ils contribuent fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés.

Indicateur clé 2014 : Distance moyenne des actifs du patrimoine de bureaux franciliens au réseau de transports en commun le plus proche : **470 m.**

Témoignage

→ **Willem Pauwels,**
Directeur - SEMMASSY



Dès 2004, vous avez mis en place un partenariat actif avec la Société de la Tour Eiffel et Alstom qui a notamment permis la livraison de la ZAC Ampère en 2009, au cœur de Massy Atlantis. Pouvez-vous nous expliquer les modalités de ce partenariat ?

Il s'agit en effet d'un partenariat exemplaire à mon sens. La Société de la Tour Eiffel était devenue propriétaire des terrains Alstom au sein d'un parc d'activités d'une centaine d'hectares développé dans les années 60, situé à proximité d'un hub de transports en commun qui accueille aujourd'hui plus de 50 000 personnes par jour. Assez rapidement, cette zone est entrée dans une phase de tertiarisation, et la ville de Massy a souhaité de ne pas subir mais accompagner cette transformation. Il a été souhaité en faire un lieu pas uniquement dédié au travail, mais aussi un environnement propice pour s'installer et vivre.

La première étape a été d'inscrire cette volonté dans le Plan Local d'Urbanisme en modifiant les règles d'affectations de terrains et favorisant une densification des terrains, d'une plus grande mixité d'usages. La deuxième étape a consisté à expliquer la démarche aux propriétaires présents. Par contre, face à ces possibles évolutions, la SEMMASSY se rend propriétaire des terrains nécessaires aux espaces publics desservant les programmes à venir.

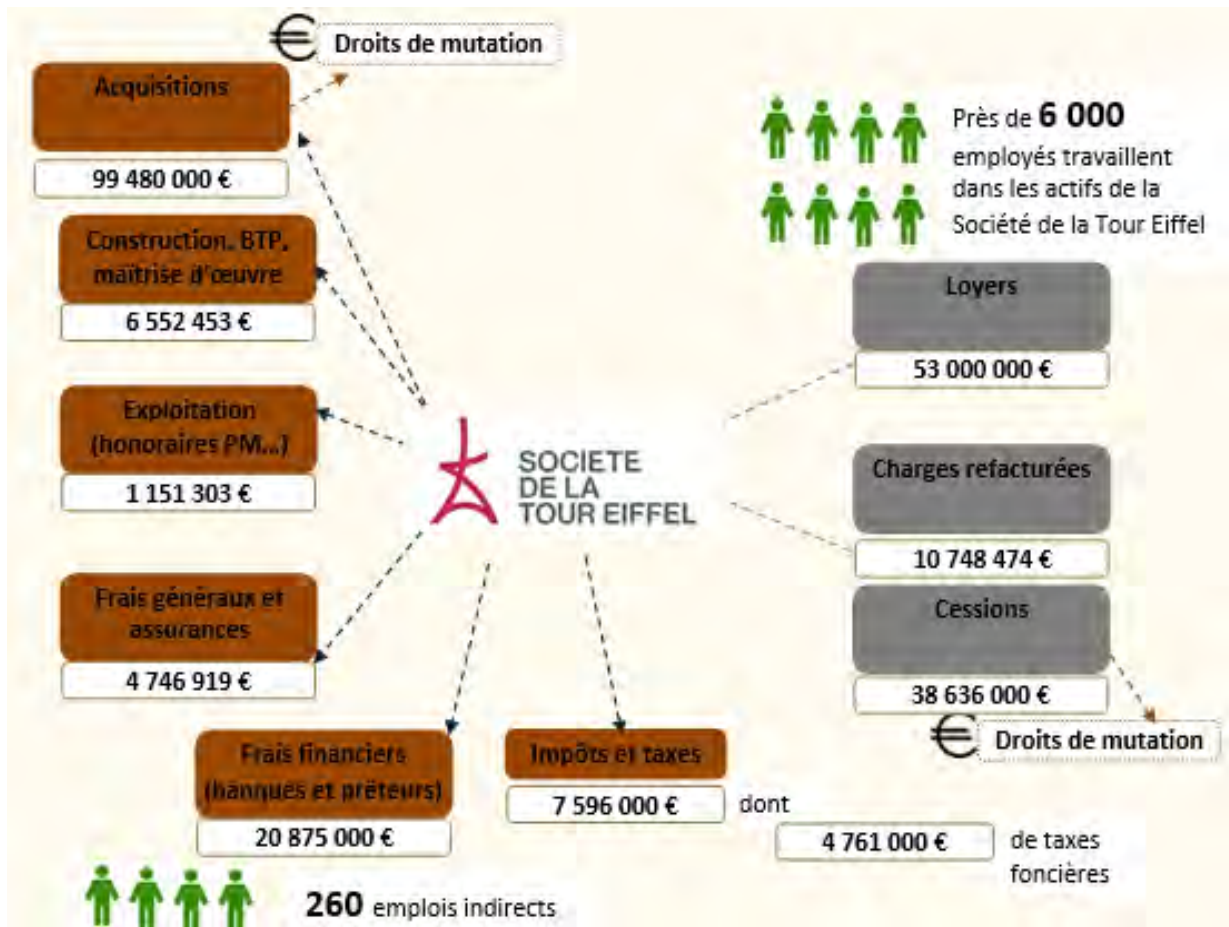
Le partenariat avec la Société de la Tour Eiffel s'est inscrit dans cette démarche. En effet, pour chaque développement à l'initiative de la société, une partie de foncier est libérée pour les espaces publics offrant même aux habitants du quartier un véritable parc. Tout le monde est gagnant puisque en plus de la constructibilité nouvelle dégagée, les logements et espaces publics développés en marge des bureaux participent à renforcer l'attractivité du territoire en lui donnant une nouvelle image de marque, et donc augmente indirectement la valeur des actifs tertiaires de la foncière.

Le parc Ampère, surface acquise auprès de la Société de la Tour Eiffel, qui s'étend sur un hectare et demi, est donc un exemple phare de ce partenariat. Cette opération a permis de d'augmenter la qualité d'accueil des nouveaux habitants tout en favorisant la biodiversité et la trame écologique existante. Nous avons su préserver l'esprit initial du lieu et la parcelle existante tout en la transformant et en réalisant un parc urbain de qualité.

C'est l'essence même de notre partenariat avec la Société de la Tour Eiffel, le redécoupage du foncier a été réalisé en prenant en compte les parcelles existantes, avec pour objectif de les densifier dans une trame urbaine appropriée. Ce choix de développement urbain a donc permis de préserver les activités du groupe ALSTOM et des entreprises déjà présentes, tout en augmentant l'attractivité du territoire avec plus d'habitants, de services et d'avantage de commerces.

Aujourd'hui, le site recouvre un potentiel de constructibilité de 114 000 m² avec près de 37 000 m² de logements (580 logements dont 137 chambres étudiantes) et 77 000 m² réalisés ou voie de l'être dédiés aux bureaux qui s'inscrira au cœur du Grand Paris. Nous sommes persuadés que la Société de la Tour Eiffel continuera encore longtemps à occuper un rôle primordial dans ce projet.

Mesurer et évaluer notre empreinte économique



De par ses activités, la Société de la Tour Eiffel contribue à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Sa responsabilité dans les domaines de l'environnement, du social et du sociétal se répercute sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. Les efforts de la foncière visent à améliorer la maîtrise des risques inhérents à ces problématiques et à contribuer à diffuser de bonnes pratiques dans les métiers de l'immobilier. La Société est consciente de cette valeur immatérielle et souhaite la valoriser davantage à l'avenir.

Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE

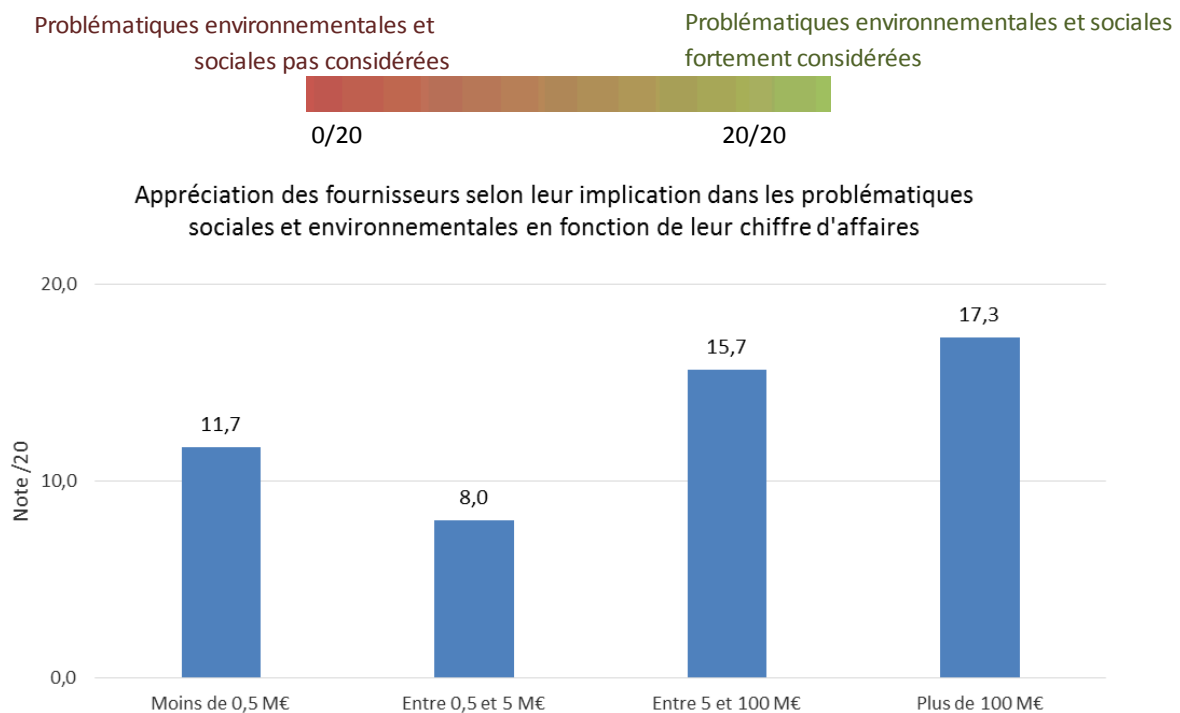
En 2014 et afin d'effectuer une première évaluation de la politique d'achats responsables de la Société de la Tour Eiffel, un questionnaire a été transmis aux principaux fournisseurs et prestataires afin de les interroger sur leurs pratiques de développement durable.

Plus de **86%** des prestataires interrogés y ont répondu, représentant plus de **43 %** du volume total d'achats⁽¹⁾ de la Société au titre de l'exercice 2014. Parmi eux :

- **67 %** ont formalisé une politique de développement durable ;
- **89 %** se sont fixé des objectifs de réduction de leurs consommations énergétiques ;
- **67 %** ont fait signer une charte éthique et déontologique.

Cette enquête a pu également révéler le fait que les problématiques sociales et environnementales sont plus ou moins prises en compte selon la taille et le chiffre d'affaires de l'entreprise.

Une appréciation a été considérée selon le degré de prise en compte des problématiques environnementales et sociales.



Les fournisseurs ayant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros ont une appréciation de **17,3 sur 20** contre **11,7 sur 20** pour les fournisseurs réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 500 000 euros.

⁽¹⁾ Le volume d'achats considéré intègre les frais généraux mais aussi les frais de travaux, de rénovation et d'exploitation du patrimoine.

Réduire notre empreinte carbone

Malgré un bilan déjà faible à l'origine, la Société de la Tour Eiffel est encore capable de diminuer ses émissions. À périmètre constant, les émissions de l'activité de la Société ont diminué de **11 %** et représentent **2,35 tCO₂e** en 2014 par collaborateur, ce qui correspond à une diminution significative au regard de la diminution de 6 % déjà observée entre 2012 et 2013. La diminution des émissions liées aux déplacements professionnels a largement contribué à cette progression notamment grâce à la réduction de la distance parcourue de près de 100 000 kilomètres. De plus, 3 tonnes de papier ont été consommées en moins par rapport à l'année 2013. Ce constat met en exergue les ambitions de la Société à l'égard de la réduction de son impact environnemental.

INDICATEURS CLES 2014

2,35 tCO₂e par collaborateur à périmètre constant

11 % de réduction des émissions par collaborateur par rapport à l'exercice 2013

45 % de réduction des émissions liées aux déplacements professionnels

70 % de réduction des émissions liées aux matériaux entrants

Une implication partagée

L'implication des collaborateurs est de plus en plus forte et l'importance de leur rôle est reconnue dans l'amélioration de la responsabilité sociétale et environnementale de la Société.

La charte éthique interne, diffusée et approuvée par l'ensemble des collaborateurs début 2015, détaille les principales mesures visant à réduire l'impact environnemental de la Société de la Tour Eiffel et encourage l'ensemble des employés à être acteurs de cette volonté. Cette charte témoigne de l'ancrage de la RSE au sein de la politique de l'entreprise.

Des écogestes systématisés

Cette année, les actions en faveur de l'environnement mais aussi du bien-être des salariés ont porté sur le remplacement de l'intégralité des luminaires. Ce renouvellement permet d'une part de diminuer les consommations d'électricité liées à l'éclairage et d'autre part d'améliorer le confort visuel des collaborateurs.

Pour les déplacements professionnels, les transports en commun et en train sont privilégiés. Ces derniers sont également minimisés au maximum grâce à une politique d'incitation à l'utilisation de conférences téléphoniques et aux visioconférences plutôt qu'aux réunions physiques.

Les actions citées dans la charte éthique interne de la Société donnent un aperçu du panel d'écogestes déployés par la Société de la Tour Eiffel pour réduire son empreinte carbone. En voici un extrait⁽¹⁾ :

Actions mises en place dans les locaux du siège :

- **Consommation énergétique raisonnée** : un interrupteur généralisé permet à la dernière personne quittant les locaux d'éteindre plus facilement l'ensemble des lumières.
- **Produits d'entretien écolabellisés** : la Société fait appel à un prestataire qui utilise des produits écolabellisés.
- **Réduction de la consommation de papier** : de nombreuses actions ont été mises en place pour économiser l'encre et le papier ; ainsi les imprimantes ont été paramétrées en ce sens, les impressions devenues inutiles sont réutilisées (bloc-notes, brouillons, etc.).
- **Tri sélectif des déchets** (recyclables et non recyclables) à l'aide de poubelles prévues à cet effet.
- **Utilisation d'une fontaine à eau** afin de limiter au maximum la consommation de bouteilles en plastique.

Enfin, les collaborateurs participent à une œuvre de bienfaisance en collectant les bouchons des bouteilles d'eau pour l'association « Les bouchons d'amour ».

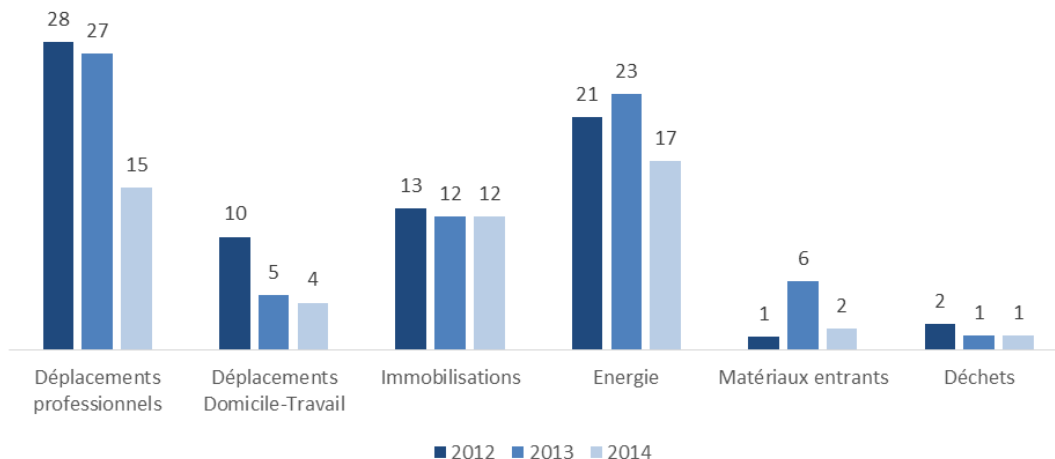
Actions mises en place en dehors des locaux :

- **Équipement du parc en véhicules moins émetteurs de CO2** : renouvellement du parc tous les trois ans afin de prendre en compte les avancées au niveau de la consommation des véhicules.
- **Déplacements en transports en commun et train privilégiés** pour les déplacements professionnels.
- **Déplacements limités pour l'organisation de certaines réunions** : les conférences téléphoniques et les visioconférences sont privilégiées.

Toutes ces actions mises en place par la Société permettent l'adoption par ses salariés de gestes écocitoyens et par ce biais la réduction au maximum de son empreinte carbone.

Pour la quatrième année consécutive, la Société de la Tour Eiffel a réalisé l'évaluation de son empreinte carbone. Les principaux résultats sont présentés ci-après

Evolution des émissions par poste



Bilan Carbone® de la Société de la Tour Eiffel en 2014

(1) Charte Éthique Interne, Société de la Tour Eiffel, 2015, p. 4 et 5

Notre empreinte carbone en chiffres

DONNEES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE			
<i>Emissions de gaz à effet de serre</i>	<i>Au 31/12/2014</i>	<i>Au 31/12/2013</i>	<i>Au 31/12/2012</i>
Société de la Tour Eiffel (tCO₂e)	52	75	76
<i>dont Déplacements professionnels</i>	15	27	28
<i>dont Energie</i>	17	23	21
Total par collaborateur - ETP (tCO₂e)	2,4	3,0	2,9
<i>Consommations</i>			
Energie (kWh)	205 505	203 902	218 468
Eau (m³)	255	270	226
Papier (t)	1,5	4,7	1,8
<i>Déplacements</i>			
Déplacements domicile-travail (km)	112 653	128 000	131 000
<i>dont Voitures et deux-roues</i>	11 266	14 000	36 000
<i>dont Transports en commun</i>	100 767	113 000	95 000
<i>dont Marche à pied</i>	620	600	
Déplacements professionnels (km)	114 393	219 000	275 000
<i>dont Avion</i>	24 685	67 000	89 000
<i>dont Train</i>	61 274	112 000	182 000
<i>dont Véhicules professionnels</i>	24 488	36 000	33 000

Quelques équivalences

- ❖ 52 tCO₂e correspondent à l'émission moyenne de 6 Français sur 1 an ;
- ❖ 52 tCo2e correspondent aux émissions d'une voiture parcourant 200 000 km.

UN PATRIMOINE RESPONSABLE

Des ambitions environnementales renouvelées et une présence affirmée

Odile BATSERE

Directrice de la Gestion immobilière et environnementale
Société de la Tour Eiffel

Depuis l'année dernière, comment ont évolué vos échanges avec vos locataires sur le thème de la performance environnementale des actifs ?

Nos échanges sont maintenant réguliers et structurés. Certains de nos locataires sont soumis eux-mêmes à un rapport RSE : ils sont donc très réceptifs à notre stratégie environnementale.

D'autres sont moins impliqués et même si il nous arrive encore parfois de sortir déçu d'un comité, nous sentons que les sensibilités et les intérêts se réveillent : chaque nouveau comité permet un meilleur ancrage des débats.

Selon vous, quels sont les facteurs clés qui permettent d'impliquer ses locataires dans la gestion environnementale d'un patrimoine tertiaire ?

L'implication de tous les acteurs de la gestion immobilière, qui assurent soit la gestion multitechnique, soit la gestion locative, soit l'asset management, permet de susciter l'intérêt et, rapidement, de créer un dynamisme au sein de l'équipe propice à l'action.

Il est également important de pouvoir s'appuyer sur un support, type Cahier de Gestion Environnementale. Au sein du portefeuille de STE, nous pouvons maintenant bénéficier d'un historique de 5 ans sur certains actifs ! Là, on commence à vraiment pouvoir analyser l'amélioration des performances. Il est donc plus aisé d'intéresser les différentes parties prenantes.

Quelles ont été à votre sens les actions exemplaires réalisées cette année sur le patrimoine de la Société pour optimiser sa performance environnementale ?

Nous avons privilégié cette année deux axes de déploiement de notre stratégie environnementale :

- *Les audits de GTC sur des bâtiments qui nous semblaient mal répondre aux programmations définies selon les besoins des utilisateurs : nous avons ainsi pu remédier à des défauts de paramétrage ou des défauts de management des installations. A fin 2014, 47% du patrimoine de bureaux franciliens avait d'ores et déjà été audité.*
- *Les certifications : nous avons mené à bien la certification de quatre actifs en BREEAM IN-USE et obtenu pour trois d'entre eux le niveau VERY GOOD sur les deux axes ASSET et BUILDING MANAGEMENT. Si plus de la moitié (51%) du patrimoine de bureaux franciliens est aujourd'hui certifié, nous souhaitons en effet atteindre une part de 80% à horizon 2018 (en valeur du patrimoine de bureaux franciliens certifié).*

Quelles ambitions en matière de certification environnementale ?

Ces certifications nous permettent de définir plus aisément notre plan pluriannuel de travaux et d'actions des prochaines années. Nous pouvons ainsi améliorer encore le niveau de certification en préservant la valeur et l'attractivité de nos actifs et en luttant contre l'obsolescence.

Par ailleurs, nous allons accompagner la politique ambitieuse de notre nouvelle direction et proposer systématiquement des certifications aux bâtiments dont nous ferons l'acquisition et qui ne seraient pas déjà certifiées.

Enfin, les projets de développement initiés par notre Direction Générale, que ce soit à MASSY, sur le plateau de Saclay ou à Marseille, prévoient tous a minima une certification environnementale construction.

Vous avez définis de nouvelles ambitions au travers un plan d'actions RSE 2015-2018 renouvelé. Quelles en sont les principales évolutions en matière de responsabilité environnementale ?

Nous cherchons maintenant à attaquer des indicateurs moins techniques mais tout aussi important sur les aspects environnementaux, et avons introduit dans cette optique des objectifs chiffrés sur ces indicateurs.

Sur les consommations d'eau d'abord, avec une volonté de les réduire de -30% à horizon 2020 les consommations d'eau par m². Puis sur la gestion des déchets, puisque nous souhaitons atteindre un taux de couverture de 80% du tonnage de déchets générés sur le patrimoine, tout en déployant des solutions de tri sélectif sur 80% du portefeuille de bureaux (en valeur).

S'agissant de la biodiversité, nous nous sommes fixés pour objectif de réaliser une étude écologique ou d'obtenir un label de biodiversité sur 50% du patrimoine de bureaux franciliens. Par ailleurs, nous avons déjà pressenti quelques locataires sensibilisés aux sujets environnementaux qui seraient favorables à la signature d'un avenant valant « annexe verte » quand bien même la surface de bureaux qu'ils occupent serait inférieure à 2 000 m².

Indicateurs de performance EPRA

L'ensemble des indicateurs environnementaux du patrimoine de bureaux franciliens de la Société de la Tour Eiffel est présenté ci-après et une sélection des principaux indicateurs est détaillée en annexe pour chaque actif du périmètre.

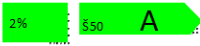
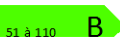

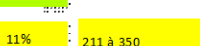



Périmètre	Référence	% de données	Unité	2014	2013
GLOBAL	GRI CRESS - EPRA				
ENERGIE					
Notation CarbonScreen@ performance intrinsèque	-	100%	/100	58	57
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	63%	MWh _{EF}	42 944	53 716
Dont fossile	EN 3		MWh _{EF}	7 905	7 778
Dont électricité	EN 4		MWh _{EF}	32 062	43 070
Dont réseau urbain	EN 4		MWh _{EF}	2 977	2 868
... Par m ₂	CRE 1		kWh _{EF} /m ₂	183	181
	CRE 1	kWh _{EP} /m ₂	399	410	
GES					
Emissions totales	EN 16	63%	T CO ₂ e	5 168	6 022
Dont directes	EN 16		T CO ₂ e	1 850	1 821
Dont indirectes	EN 16		T CO ₂ e	3 317	4 201
... Par m ₂	EN 8		kg CO ₂ e / m ₂	22	20
EAU					
Consommation totale	EN 8	63%	m ³	45 253	49 217
... Par personne	CRE 3		m ³ / nbETP	6,6	7,4
DECHETS					
Tonnage total	EN 22	52%	T	702	824
... Par personne	-		kg/nbETP	144,3	153,4
% de déchets valorisés	EN 22		%	78%	83%

Déchets valorisés = déchets dont la collecte est assurée en fonction de sa nature (DIB/ménager, papiers, cartons, ...)

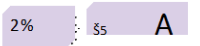



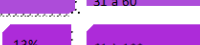
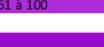
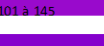
Périmètre	Référence	% de données	Unité	2014	2013
Bureaux IDF	GRI CRESS - EPRA				
ENERGIE					
Notation CarbonScreen® performance intrinsèque	-	100%	/100	60	60
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	76%	MWh _{EF}	23 281	26 843
Dont fossile	EN 3		MWh _{EF}	39	128
Dont électricité	EN 4		MWh _{EF}	20 264	23 846
Dont réseau urbain	EN 4		MWh _{EF}	2 977	2 868
... Par m ₂	CRE 1		kWh _{EF} /m ₂	216	249
	CRE 1		kWh _{EP} /m ₂	512	598
GES					
Emissions totales	EN 16	76%	T CO _{2e}	2 335	2 616
Dont directes	EN 16		T CO _{2e}	9	30
Dont indirectes	EN 16		T CO _{2e}	2 326	2 586
... Par m ₂	EN 8		kg CO _{2e} /m ₂	22	24
EAU					
Consommation totale	EN 8	76%	m ³	34 256	37 420
... Par personne	CRE 3		m ³ /nbETP	6,3	9,0
DECHETS					
Tonnage total	EN 22	60%	T	508	672
... Par personne	-		kg/nbETP	123,3	166,9

Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille

→ Répartition des consommations énergétiques réelles

Surface (m ²)	Répartition en surface des classes DPE (kWh _{ep} /m ² .an)	Valeur (M€)	Evolution 2013-2014 de la répartition en surfaces (en points)
4 104	2%  A	11,75	2%
0	 B	0,00	0%
59 613	25%  C	48,96	25%
26 842	11%  D	26,91	5%
95 054	40%  E	260,51	15%
47 699	20%  F	99,51	-20%
5 444	2%  G	12,84	-27%
238 756	Total périmètre analysé	460,47	
111 568	Total périmètre analysé en 2013	349,98	

→ Répartition des émissions de gaz à effet de serre

Surface (m ²)	Répartition en surface des classes GES (kg CO ₂ e / m ²)	Valeur (M€)	Evolution 2013-2014 de la répartition en surfaces (en points)
4 104	2%  A	11,75	2%
69 872	29%  B	170,58	14%
101 441	42%  C	167,61	-7%
63 339	27%  D	110,53	4%
0	13%  E	0,00	-13%
0	 F	0,00	0%
0	 G	0,00	0%
238 756	Total périmètre analysé	460,47	
111 568	Total périmètre analysé en 2013	349,98	

Un plan de progrès énergétique au cœur de notre plan d'actions RSE

Le 31 octobre 2013, la Société de la Tour Eiffel a signé la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, promue par le Plan Bâtiment durable. Elle participe depuis au comité de pilotage de la charte sur le suivi des progrès et indicateurs liés aux plans de progrès énergétique des signataires.

Pour concrétiser son engagement, la Société s'est fixé un objectif ambitieux de diminution de - 20 % des consommations énergétiques finales sur son patrimoine de bureaux franciliens et a défini un plan de progrès énergétique pour y parvenir.

Entre 2013 et 2014, les consommations en kWhEF/m².an (m² loués) ont diminué de 8,9 % à climat constant. L'objectif fixé à horizon 2020 est donc d'ores et déjà atteint à hauteur **de 45 %**.

Une correction de l'incidence climatique a été appliquée sur le calcul des consommations énergétiques finales et primaires pour corriger l'impact du climat sur ces consommations et mesurer plus précisément les efforts réalisés.

Rappel de l'objectif du plan de progrès énergétique :

1 objectif	<i>Diminuer de 20%...</i>
1 indicateur	<i>... la consommation moyenne évaluée en kwh d'énergie finale par m² loué...</i>
périmètre	<i>... du portefeuille de bureaux franciliens ...</i>
temporalité	<i>... entre 2013 et 2020.</i>

Témoignage



Anne Lise-Deloron,
Directrice Générale Adjointe
Plan Bâtiment Durable

L'année 2014 a été riche en évolutions réglementaires. S'agissant de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires, quelles sont selon vous les principales avancées ?

La publication des textes réglementaires liés à l'audit énergétique obligatoire pour les grandes entreprises a clairement marqué les esprits en cette fin d'année. On retient également l'adoption en première lecture à l'Assemblée nationale du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte. Ce projet, dans la filiation des lois Grenelle, traduit plusieurs propositions du Plan Bâtiment Durable, et notamment l'idée d'inscrire dans un temps long, jusqu'en 2050, le processus de rénovation énergétique du parc tertiaire.

La Société de la Tour Eiffel est un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique du Plan Bâtiment Durable. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Depuis son lancement en octobre 2013, la charte a continué d'accueillir de nombreux signataires de la sphère publique et privée, avec près de 90 signataires début 2014. On note un intérêt croissant de la part des collectivités locales et des établissements publics : c'est un excellent signal. Au-delà de l'accueil de nouveaux signataires, le Plan Bâtiment, appuyé par l'expertise du CSTB, et grâce aux nombreux retours d'expériences des signataires, a publié un premier rapport de suivi qui vient renseigner sur les ambitions et pratiques des acteurs. Ainsi, nous améliorons notre connaissance du parc tertiaire et nous pourrions utilement accompagner la rédaction du futur décret. Enfin, un véritable « effet réseau » s'installe progressivement au sein du cercle des signataires et cette mutualisation des pratiques est tout à fait vertueuse.

Quels seront selon vous les principaux facteurs clés de succès qui permettront la mobilisation des acteurs et le lancement d'initiatives en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires en 2015 ?

Nous ne doutons pas que les signataires de la charte auront à cœur d'honorer leurs engagements et nous constatons déjà que plusieurs d'entre eux renforcent leurs ambitions en matière d'efficacité énergétique.

De plus, deux mouvements simultanés s'opèrent dans l'immobilier : d'une part le passage d'une dimension énergétique à une dimension environnementale, d'autre part l'entrée massive dans l'ère du numérique. Le premier conduit les acteurs à s'intéresser à de nouveaux paramètres : le carbone, la biodiversité ou encore l'ensemble des problématiques RSE dont la valeur immatérielle est de plus en plus prise en compte. Le second mouvement bouleverse en profondeur la façon de concevoir ou de gérer les immeubles et de grandes actions sur le numérique dans l'immobilier seront lancées en 2015 et devraient favoriser l'efficacité énergétique du secteur.

Enfin, le vote définitif du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte devrait apporter une plus grande visibilité et stabilité des dispositifs. Sur tous ces sujets, nous ne doutons pas que les acteurs du parc tertiaire, et spécialement la Société de la Tour Eiffel, seront au rendez-vous !

Biodiversité et utilisation des sols

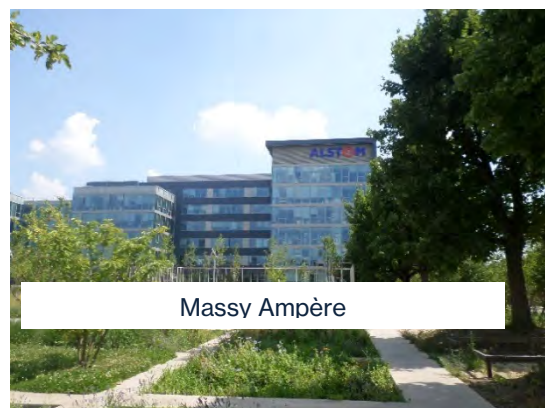
La Société de la Tour Eiffel est attachée à la préservation de la biodiversité en milieu urbain et sait à quel point la mise en œuvre d'un environnement sain et naturel contribue au bien-être des utilisateurs.

Elle a entrepris durant l'année 2014 plusieurs études ayant pour objectif d'évaluer et préserver la biodiversité de certains de ses actifs immobiliers. Ces études écologiques permettent également de valoriser les démarches de certifications environnementales de bâtiments en phase d'exploitation, puisque la biodiversité est un thème permettant de contribuer à l'atteinte de profils environnementaux très performants. Ainsi, la certification BREEAM in-Use® préconise l'intervention d'un ingénieur écologue qualifié, spécialiste en biodiversité, et l'établissement d'une étude écologique.

La première étape de ces études est de procéder à un état des lieux initial de la faune et de la flore avec des relevés de terrain. Dans le même temps, l'écologue met en corrélation le site avec les « trames vertes et bleues » locales, étudie l'intérêt écologique sur le site et à proximité, les éléments structurants existants, les opportunités d'utilisation de la toiture et des façades et observe l'état et l'utilisation des espaces verts. Il dispose ensuite d'éléments pour dresser un diagnostic écologique ainsi que les objectifs à atteindre pour un meilleur niveau écologique du site. Un plan de gestion en faveur de la biodiversité pour une durée de 5 ans est ensuite défini, incluant des mesures d'amélioration de la gestion des espaces exploités à l'état initial et des préconisations à suivre dans le temps.

L'année écoulée a ainsi permis d'évaluer le site de Caen-Colombelles, en contact avec un patrimoine naturel riche car bordé par les coteaux du Canal de Caen à la Mer, véritable corridor de biodiversité liant des habitats diversifiés bocagers, champêtres et maritimes avec l'estuaire de l'Orne. Il s'agit du site au plus gros potentiel de biodiversité inventorié en 2014 pour une certification. Les bâtiments Massy-Ampère et Vélizy-Topaz ont également fait l'objet d'études écologiques permettant de valoriser des bâtiments situés dans des environnements urbains. Ces actifs sont situés dans des quartiers en plein renouveau faisant l'objet d'une intégration des connections écologiques en ville valorisant la biodiversité urbaine et périurbaine.

Enfin, la Société valorise, dans une démarche de labellisation Ecojardin® depuis la fin de l'année 2014, les espaces verts du Parc Orsay Université. Ce parc de 7 hectares est situé entre les grands ensembles écologiques du plateau champêtre de Saclay et la vallée de la Mérantaise, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et Natura 2000. Il est également au contact de bois classés espaces naturels sensibles et de cultures agricoles.



Massy Ampère

Maîtrise des risques environnementaux, prévention des pollutions et mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité

Les principaux risques affectant gravement l'environnement et les pollutions spécifiques à l'activité de foncière auxquels pourrait être confrontée une société comme la Société de la Tour Eiffel sont liés à la qualité de l'air intérieur ainsi qu'à la présence d'amiante et de plomb au sein de ses actifs. À ce jour, aucun risque en la matière n'a été constaté sur les immeubles détenus par la foncière. Par ailleurs, aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de la Société au 31 décembre 2014 car ces risques sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et d'entretien des immeubles.

À ce titre, plus de 6 millions d'euros de travaux de rénovation contribuant à améliorer le confort et la performance environnementale des actifs ont été engagés en 2014 sur les actifs du patrimoine.

Afin de limiter au mieux ses impacts environnementaux et risques de pollution, la Société de la Tour Eiffel préconise à l'ensemble de ses prestataires intervenants dans la gestion technique de ses immeubles de prendre en compte les critères d'efficacité énergétique et d'écoconception dans le choix des matériaux et technologies utilisés.

Pour encourager ces pratiques, la foncière a diffusé auprès de ses property managers une « Charte d'Engagement Durable des PM » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter, en matière de santé, sécurité et environnement, envers les locataires présents sur les actifs.

Dans le cadre des projets de rénovation et développements, elle a également déployé une « Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation » qui est diffusée à l'ensemble des intervenants sur les chantiers de rénovation et construction du patrimoine. Là encore, cette charte préconise le déploiement de bonnes pratiques sur des sujets tels que la gestion des déchets, la formation et l'information du personnel, la signalétique chantier, l'information des riverains, la limitation des nuisances acoustiques et visuelles ou encore la maîtrise des consommations en eau et en énergie

L'emplacement des actifs du patrimoine, situés en moyenne à 500 mètres (470 mètres pour les bureaux franciliens) d'un réseau de transports en commun, contribue aussi fortement à réduire l'empreinte carbone des utilisateurs.

Par ailleurs, le déploiement des certifications ISO 9001 et 14001 des activités prévu en 2015 devrait favoriser la mise en place d'un système de management environnemental efficient sur la gestion et maîtrise des risques environnementaux, de santé et sécurité.

Indicateur clé :



6 millions d'euros de travaux de rénovation contribuant à améliorer le confort et la performance environnementale des actifs ont été engagés en 2014.

La gestion environnementale en pratique

Témoignage

* Hors fin de bail signifié en 2014



Fabien Deschamps,
Responsable Services Généraux
Alstom Support France Massy

Quels bénéfices concrets vous ont apportés la certification BREEAM In-Use du site Massy Ampère ?

Il est encore difficile pour nous de mesurer les bénéfices des efforts fournis pour l'obtention de la certification BREEAM In-Use. Si la Société de la Tour Eiffel est à l'origine de ce projet de certification, nous avons rapidement adhéré à la démarche. Elle a très certainement contribué à augmenter notre sensibilité sur ces sujets et nous a poussés à accélérer des démarches d'amélioration de l'exploitation en cours voire à en proposer de nouvelles.

Sur la cible « Santé et bien-être » par exemple, sur laquelle nous avons obtenu un très bon score, nous portons une attention particulière à la qualité de l'air et avons travaillé sur ce point en augmentant la fréquence de changement des filtres des CTA. La cible transport était aussi d'ores et déjà bien adressée puisque nous sommes équipés de nombreux râteliers à vélos et de douches, et avons un taux d'utilisation important, même en hiver ! Enfin, et pour mieux traiter nos déchets, nous sommes également passés de 3 à 13 types de flux traités avec un détail très fin.

S'agissant des consommations énergétiques, et après une analyse fine des consommations par usages et des postes énergivores, les premiers efforts ont porté sur la mise en place d'un fonctionnement alterné de la CTA et des pompes à chaleur, notamment en intersaisons. Nous sommes également en train de changer plus de 700 régulateurs de poutres froides. Ces premières actions ont déjà permis de réduire notre consommation électrique de près de 30 % entre 2013 et 2014.

Quels ont été les principales étapes du projet et modes de collaboration avec la Société de la Tour Eiffel ?

La collaboration avec la Société de la Tour Eiffel a débuté bien avant le lancement de la démarche de certification BREEAM In-Use, notamment sur nos problématiques de climatisation. Mais dans le cadre de la certification, il est clair que les nombreux audits réalisés n'auraient pu être menés par Alstom, qui ne dispose pas d'une structure de gestion assez étoffée pour diagnostiquer, organiser et mener ces audits. D'un point de vue des services généraux, cette certification a servi à aiguïser notre attention sur certains sujets environnementaux. En effet, et si une démarche vertueuse était déjà lancée sur le suivi et la compréhension de nos consommations énergétiques et la gestion des déchets, elle ira désormais plus avant sur les nouveaux items audités comme par exemple la biodiversité.

Nous souhaitons pour la suite aller plus loin et travaillons à la mise en place dans mon équipe d'un référent Environnement Hygiène et Sécurité qui sera en mesure de développer la gestion environnementale de notre site et d'envisager à court terme une certification supérieure.

Focus : Massy Ampère



: - 27 %

de consommations énergétiques en 2014 par rapport à 2013

- **Obtention de la certification BREEAM In-Use en 2014 aux niveaux :**
 - Asset Rating : Very Good (61 %)
 - Building Management Rating : Very Good (61 %)

Les bonnes pratiques déployées en 2014

- **Déchets** : mise en place du tri des déchets permettant d'identifier et de séparer 13 flux de déchets ;
- **Biodiversité** : réalisation d'une étude écologique et définition d'un plan d'actions prioritaires en faveur de la biodiversité ;
- **Confort** : réalisation d'un audit de la qualité de l'air et d'un audit acoustique visant à identifier d'éventuels défauts et actions à mettre en place pour contrôler et améliorer le confort de vie des occupants ;
- **Transport** : mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- **Énergie** : réalisation d'un audit sur la GTC pour optimiser son fonctionnement.

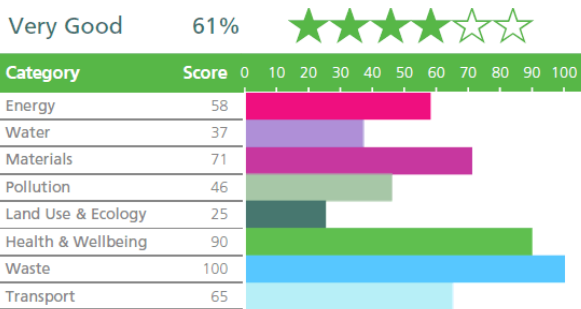
239

kWhEF/m².an. Consommation d'énergie en 2014

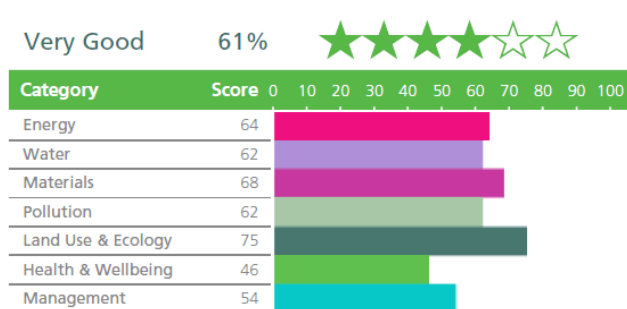
6,9

m³/jour.occupant. Consommation d'eau en 2014

ASSET RATING



BUILDING MANAGEMENT



PLAN D'ACTIONS RSE 2015-2018

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs	Année de référence	Échéance	Indicateurs / KPI
Axe 1 - PATRIMOINE						
RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE ET PRÉSERVER SON ATTRACTIVITÉ						
Mesure et maîtrise de l'impact environnemental	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale sur le patrimoine	100%		Permanent	% en surface cartographiée
	Patrimoine	Déployer un système de monitoring énergétique sur 20% du patrimoine	20%		Permanent	% en valeur du patrimoine équipé
Performance énergétique	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales de -20% à horizon 2020	-20%	2013	2020	Moyenne des consommations d'énergie finale par m ² loué sur le patrimoine du bureaux IDF
	Bureaux IDF	Réaliser des audits sur les actifs les plus énergivores	50% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018	% en valeur du patrimoine audité
Labellisation et certification environnementale	Bureaux IDF	Détenir 80% d'actifs verts	80 % du patrimoine (Bureaux IDF)		2018	% en valeur des actifs certifiés ou labélisés
	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développements			Permanent	Taux de déploiement d'une politique de certifications environnementale sur les projets de développement
	Patrimoine	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100%		Permanent	% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements
Baux verts	Patrimoine	Organiser des comités d'annexes environnementales sur l'ensemble des baux concernés	100% des baux concernés		Permanent	% d'annexes environnementales ayant fait l'objet d'un comité d'annexe environnementale
	Patrimoine	Étendre le périmètre des annexes environnementales	100% des baux concernés		2018	% d'annexes environnementales signées sur les baux ayant une surface > 1200 m ² et < 2000 m ²
Accessibilité	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	-		Permanent	% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun
	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	-		Permanent	% de surface accessible
Emissions de GES et changement climatique	Bureaux IDF	Diminuer de 30% les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone du patrimoine	-30%	2013	2020	Moyenne des émissions de GES par m ² loué
	Bureaux IDF	Éradiquer les fluides frigorigènes à risque et remplacer tous les équipements fonctionnant au R22	100% du patrimoine		2018	% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22
Déchets	Bureaux IDF	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 50% du patrimoine	50% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets
	Bureaux IDF	Atteindre 80 % de taux de couverture de collecte du tonnage de déchets générés	80% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018	Taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine)
Eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine de -30% à horizon 2020	-30%	2013	2020	Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an
Biodiversité	Bureaux	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité sur 50% du patrimoine de bureaux franciliens	50% du patrimoine de Bureaux (en valeur)		2018	% de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité.
Axe 2 - SOCIÉTÉ						
CONTRIBUER À LA DIFFUSION DE PRATIQUES RESPONSABLES DANS LA VILLE EN PARTENARIAT AVEC NOS PARTIES PRENANTES						
Empreinte sociétale	STE	Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée.			Permanent	-
Emissions de GES et changement climatique	STE	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	2 T. CO2e / ETP/ an		2018	T. CO2e / salarié
Ethique et déontologie	STE	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires			Permanent	-
Transparence extra-financière	STE et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents			Permanent	Scores GRESB et EPRA sBPR
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place			Permanent	
	STE	Poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel et les actions de mécénat			Permanent	Montant investi annuellement dans des actions de mécénat
Relations parties prenantes	STE et parties prenantes externes	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs avis			Permanent	Nombre d'interviews réalisés dans le rapport RSE.
Achats responsables	STE et prestataires	Interroger l'ensemble des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	50% du volume d'achats		2018	Taux de réponses au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs" en % du volume d'achats de la société
	STE et prestataires	Viser 100% des mandats de facility management respectant une clause de développement durable.	100% des contrats de FM		2018	% de contrats de FM visant la Charte d'Engagement Durable
Axe 3 - CAPITAL HUMAIN						
MOBILISER LES COLLABORATEURS AUTOUR DE LA POLITIQUE RSE ET FAIRE ÉVOLUER LES MÉTIERS						
Mobilisation des collaborateurs et diffusion des principes la RSE dans les métiers	STE	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.	100% des salariés		2018	% de salariés formés
Diversité et égalité de traitement	STE	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité			Permanent	Tableau des effectifs, répartition par sexe et statut
Gestion des talents et compétences	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs			Permanent	Taux d'absentéisme
	STE	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité			Permanent	% de salariés formés
Gouvernance	STE	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage			Permanent	Fréquence de réunion du Comité RSE

Résultats 2014	Etat d'avancement	Compléments d'information
94%	94%	La part de la surface cartographiée du patrimoine est passé de 85% en 2013 à 94% en 2014.
13 % du patrimoine est équipé (en valeur)	64%	A fin 2014, les parcs d'activités des Aygaldes (Marseille), des Tanneries (Strasbourg) et le site de Vélizy-Topaz étaient équipés d'un système de monitoring énergétique. Ils représentent en valeur 13% du patrimoine au 31/12/2014.
- 8,9 % à climat constant en tre 2013 et 2014	45%	
13% du patrimoine est audité (en valeur)	35%	Des audits ont été réalisés sur les sites de Massy et Champagne en 2014. Une campagne d'audits plus large est prévue pour 2015.
51 % du patrimoine est certifié (en valeur)	60%	A fin 2014, 51 % du patrimoine de bureaux bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.
-	-	Une certification BREEAM est prévue sur les développements en préparation à Nantes et Orsay.
-	-	Depuis 2012, une "Charte environnementale Projets" est diffusée aux entreprises sur l'ensemble des projets de développements et rénovations.
-	95%	Des comités d'annexes environnementales réunissant locataires, exploitants et bailleur ont été organisés sur 95% des baux soumis (hors fin de bail signifié sur l'exercice 2014).
-	-	Un projet d'extension des annexes environnementales aux baux sur les surfaces inférieures à 2000 m ² est prévu en 2015.
59% des actifs du patrimoine (en nombre)	-	59% des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun
5% du patrimoine de bureaux franciliens	-	5% du patrimoine de bureaux franciliens bénéficie d'une accessibilité PMR
- 6% entre 2013 et 2014 à climat constant	19%	A climat constant, on baisse de - 6% des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ e / m ²) sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2014.
-	75%	En 2014 et suite à la rénovation des système de climatisation du site d'Asnières, le R22 n'est plus utilisé sur le site.
-	-	Indicateur non calculé en 2014.
60% du patrimoine de bureaux franciliens	60%	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 60% du patrimoine de bureaux franciliens.
- 29% en m ³ /m ² /an entre 2013 et 2014	98%	25 % du patrimoine du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) est équipé en équipements de télélevage des consommations d'eau (en surface, au 31/12/2014).
42 % du patrimoine de bureaux (en valeur)	85%	Des études écologiques sont en cours ou ont été réalisés sur les sites de Massy, Orsay, Vélizy-Topaz et Caen Colombelles.
-	-	L'empreinte économique élargie et le nombre d'emplois indirects générés par les activités de la société a été évalué pour la première fois en 2014 (cf. § "Mesurer et évaluer notre empreinte économique").
-	-	Les émissions de gaz à effet de serre de la société (périmètre corporate - hors patrimoine) ont diminué de plus de 30% entre 2013 et 2014, et représentent 2,4 KgCO ₂ e/ ETP.
-	-	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et s'engage à respecter le Code du Travail français dans son intégralité et les conventions de l'OIT. Elle a adhéré au PACTE MONDIAL des Nations Unies en 2014.
-	-	La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reportinga permis de remporter un « EPRA's Silver BPR Awards » en 2014 pour le rapport RSE 2013. Son score GRESB 2014 est constant par rapport à celui de 2013.
-	-	La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la FSIF et membre du comité de pilotage de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable.
-	-	En 2014, 10 000€ ont été investis dans la fondation de la société de la Tour Eiffel. 60 000 € ont été investis depuis sa création en 2012.
5	-	5 interviews de parties prenantes externes ont été réalisés dans le cadre du rapport RSE 2014.
-	43%	Le taux de réponses au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs relatif à leur politique de développement durable" couvre 43% du volume d'achats de la société en 2014
-	-	Indicateur non calculé en 2014.
-	-	Indicateur non calculé en 2014.
54%	-	Le tableau des effectifs et la répartition par sexe et statut est présenté dans le chapitre "Protéger et faire grandir notre capital humain" du rapport RSE 2014.
1%	-	Le tax d'absentéisme est décrit dans le chapitre "Protéger et faire grandir notre capital humain" du rapport RSE 2014.
-	-	54% des salariés présents au cours de l'année 2014 ont suivi une formation.
-	-	En 2014, le comité de pilotage RSE s'est réuni 8 fois.

ANNEXES

Annexe 1/ PLAN D' ACTIONS RSE 2012-2015

Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2014
Axe 1 - CORPORATE <i>"Assumer notre responsabilité et être au cœur des challenges sociaux et environnementaux pesant sur notre activité"</i>		
Maximiser la transparence extra-financière de la société	STE	<ul style="list-style-type: none"> Poursuite de la conformité au référentiel GRI G4 et progression vers un niveau "comprehensive". Positionnement dans la catégorie "Prometteuses" du Baromètre Novethic 2014 sur le reporting environnemental des financières et intervention d'Odile Batsère à la conférence de publication. Positionnement dans la catégorie "Green Walk" du classement GRESB pour la deuxième année consécutive.
Mobiliser les collaborateurs	STE	<ul style="list-style-type: none"> Adhésion au Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact). Déploiement de la charte éthique interne auprès de l'ensemble des salariés les engageant au respect des valeurs de la société et des 10 principes du Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact).
Maitriser l'impact environnemental du siège social	STE	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement d'une politique interne d'achats responsables
Poursuivre la développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel	STE	<ul style="list-style-type: none"> Animation et suivi de l'activité de la fondation.
Impliquer les parties prenantes externes au groupe	STE et tiers prestataires	<ul style="list-style-type: none"> Recensement des obligations environnementales des prestataires existants. Déploiement d'un questionnaire aux prestataires afin d'évaluer le niveau de maturité de leur politique de développement durable 100% des mandats de property management comportent une Charte d'engagement durable en annexe.
S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place	STE	<ul style="list-style-type: none"> Participation au groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur les modalités de mise en place et suivi de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires et au benchmark associé (rapport de suivi). Participation au benchmark annuel et commissions techniques de l'OID - Observatoire de l'Immobilier Durable. Participation aux travaux du CIBI, Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI).
Axe 2 - PORTEFEUILLE <i>"Recentrer notre stratégie sur un portefeuille à haute qualité environnementale"</i>		
Maitriser et suivre l'impact environnemental du portefeuille	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Obtention de la certification en exploitation Breeam In-Use au niveau Very Good sur le site Caen Colombelles (axes 1 et 2). Certification en exploitation Breeam In-Use obtenues sur les sites de Massy, Topaz et Asnières.
Développer 100% d'immeubles verts (labellisés et certifiés) et maitriser l'impact global des constructions	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Une certification BREEAM est prévue sur les développements en préparation à Nantes et Orsay.
Développer 100% des immeubles selon une démarche environnementale vérifiée	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Une certification BREEAM est prévue sur les développements en préparation à Nantes et Orsay.
Détenir 25% d'actifs verts (labellisés ou certifiés)	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement d'une grille de notation environnementale pour les acquisitions. Au 31/12/2014, 51 % des bureaux franciliens (en valeur) bénéficient d'une certification environnementale en construction rénovation ou exploitation.
Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Sur le patrimoine CORE : <ul style="list-style-type: none"> Evolution des consommations énergétiques en kWh/m² loué du portefeuille CORE , - 8,9 % entre 2013 et 2014 Sur le patrimoine CORE : <ul style="list-style-type: none"> Evolution des émissions de GES en KgeqCO2/m² loué du portefeuille CORE : - 6 % entre 2013 et 2014
Généraliser la signature de baux verts	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement d'un plan d'actions de gestion environnementale au travers les comités d'annexes environnementales pour réduire les consommations énergétiques. Extension des annexes environnementales à certains baux < 2000 m². 100% des annexes des baux soumis ont été signées.
Généraliser la signature de contrats de gestion et de facility-management incluant des clauses environnementales	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Diffusion d'un questionnaire d'évaluation des politiques de développement durable des prestataires. 100% des mandats de property management intègrent la Charte d'engagement Durable
Axe 3 - ACTIFS <i>"Décliner sur chaque actif les objectifs du portefeuille grâce à une gestion active et créatrice de valeur"</i>		
Auditer les bâtiments énérgivores	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Des audits énergétiques ont été réalisés sur 5 des actifs du patrimoine de Bureaux Franciliens. En complément, des audits de GTC ont été réalisés sur les sites de Domino-Porte des Lilas et Massy.
Mettre en place un monitoring	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Après une analyse approfondie des équipements existants en 2013, des études ont été réalisées afin de sélectionner et des déployer sur le patrimoine des équipements de monitoring énergétique.
Certifier les actifs en exploitation	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Au 31/12/2014, 32 % du patrimoine global et 45 % du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) bénéficient d'une certification environnementale en exploitation. Les sites de Caen-Colombelles, Massy, Champigny, Velizy-Topaz et Asnières ont été certifiés Breeam In-Use en 2014.
Eradiquer les fluides frigorigènes à risque	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Un objectif d'éradication du R22 sur l'ensemble du portefeuille "Core" a été défini à horizon 2020. Les équipements de climatisation utilisant du R22 ont remplacés dans les locaux vacants et des relances sont été réalisé auprès des locataires des locaux occupés concernés.
Garantir l'accessibilité PMR des immeubles	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> La politique accessibilité PMR est maintenue sur le site de Plessis.
Faciliter la gestion des déchets	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Atteindre 80 % de taux couverture de collecte du tonnage de déchets générés Une étude de faisabilité est réalisée pour la mise en place d'une solution innovante de tri et collecte de déchets sur le site de Plessis.
Maitriser l'usage de l'eau	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Le reporting des consommations d'eau est mis à jour annuellement. Les plans d'actions proposés dans le cadre des comités d'annexes environnementales aux baux intègrent dès que possible des actions de réduction des consommations d'eau. 13% du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) est équipé en appareils hydro-économiques et 25 % est équipé en équipements de télélevage des consommations d'eau (en surface, au 31/12/2014)
Protéger la biodiversité dans les parcs d'activités	Bureaux IDF	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement d'une stratégie de préservation de la biodiversité : Des études écologiques ont été réalisées ou sont en cours de réalisation sur 42% de patrimoine de bureaux (en valeur).

Indicateurs et objectifs	Échéance	Mesure de l'objectif	Etat d'avancement
-	Permanent	-	-
-	Permanent	-	-
Atteindre 2 T. CO2e / ETP/ an	Permanent	Résultats du Bilan Carbone Corporate	43%
-	Permanent	-	-
Taux de réponses au questionnaire "prestataires et fournisseurs" en % du volume d'achats de la société	2018	Taux de réponses au questionnaire "prestataires et fournisseurs" en % du volume d'achats de la société	43%
-	Permanent	-	-
% surface cartographié du patrimoine	2018	% surface cartographié du patrimoine	94%
Certifier 100% des actifs en développement.	2018		100%
Certifier 100% des actifs en développement.	2018		100%
Détenir 25% d'actifs verts* (certifiés)	2015	% valeur des actifs	100%
-20%	2020	% d'évolution des consommations énergétiques sur le patrimoine de Bureaux en IDF	45%
-30%	2020	% d'évolution des émissions de GES sur le patrimoine de Bureaux en IDF	19%
Signer 100% des annexes environnementales pour tous les baux	2018	% d'annexes environnementales signées et de comités animés annuellement	95%
Viser 100% des mandats de property et facility management intégrant une clause de développement durable.	2015	% de mandats de PM visant la Charte d'Engagement Durable des PM.	100%
Auditer 50% du patrimoine de Bureaux en IDF.	2018	% du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) audité (en valeur)	31%
Déployer un monitoring énergétique sur 20% du patrimoine de Bureaux en IDF.	2018	% du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) équipé (en valeur)	20%
	2018	% du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) certifié en exploitation (en valeur)	71%
Remplacer tous les équipements du patrimoine de Bureaux en IDF fonctionnant au R22	2018	% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22	35%
Engager un plan d'accessibilité PMR	2018	% surface accessible du patrimoine de bureaux franciliens (IDF)	5%
	2018	Taux de couverture du périmètre de reporting	60%
Déployer la collecte sélective et une solution de tri des déchets sur 50% du patrimoine de Bureaux en IDF.	2018	% surface collecte sélective du patrimoine de bureaux franciliens (IDF)	8%
Réduire les consommations d'eau du patrimoine de -30% à horizon 2020	2020	Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an	98%
Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité sur 50% du patrimoine de Bureaux.	2018	% de couverture du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) des études écologiques ou label de biodiversité.	42%

Annexe 2/ Synthèse article. 225

Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique
		Les embauches et les licenciements
		Les rémunérations et leur évolution
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail
		L'absentéisme
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci
		Le bilan des accords collectifs
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation
		Le nombre total d'heures de formation
	Egalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées
		La politique de lutte contre les discriminations
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective
		Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession
Elimination du travail forcé ou obligatoire		
Abolition effective du travail des enfants		
Informations environnementales	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement
	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité
	Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation
		La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables
	Changement climatique	L'utilisation des sols
Les rejets de gaz à effet de serre		
Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional
		Sur les populations riveraines ou locales
	Relations avec les parties prenantes *	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes
		Les actions de partenariat ou de mécénat
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	
Droits de l'homme	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	
	Actions engagées	

Page du rapport	Commentaires
13	Au 31/12/2014, sont comptabilisés 21,2 équivalent temps plein et 22 salariés actifs en tenant compte des mandataires sociaux.
13	Il y a eu quatre départs et une embauche au cours de l'exercice 2014.
13	La masse salariale s'établit à 3 756 keuros en 2014
11	Même organisation que l'année dernière. Temps de travail aménagé pour une personne classée en invalidité de première catégorie.
11-13	Seulement 1% d'absentéisme a été observé sur l'année et aucun accident du travail n'a eu lieu
-	Comme l'année dernière, un dialogue régulier avec les salariés est tenu et une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.
-	La convention de l'immobilier 3090 s'applique.
-	Les vérifications des installations électriques, des moyens de secours et l'évaluation des risques professionnels ont été réalisées et jugées satisfaisantes après inspection réglementaire.
-	Tous les comptes rendus des réunions avec les délégués du personnel sont diffusés auprès de l'ensemble du personnel.
13	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2014
13	La société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part de salariés formés est de 54%
13	88 heures de formation ont été suivies en 2014.
11-12	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination à l'embauche d'ailleurs elle a adhéré au Global Compact et a diffusé à l'ensemble de ses collaborateurs une charte éthique interne. Les femmes ont atteint un pourcentage de 64%
11	Comme l'année dernière, suite au classement en invalidité de première catégorie d'une salariée, son poste a été aménagé en conséquence.
11-12	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination d'ailleurs elle a adhéré au Global Compact et a diffusé à l'ensemble de ses collaborateurs une charte éthique interne.
12	Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
12	L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
12	L'élimination du travail forcé ou obligatoire est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
12	Abolition effective du travail des enfants est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
22	Un Comité de RSE a été créé en 2013. Les questions environnementales y sont importantes.
-	Des formations sur la RSE et la gestion environnementale ont été suivies par la Direction de l'Asset Management et les membres du Comité RSE
33-34	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.
-	Les investissements en faveur de la maîtrise de la performance environnementale et des risques associés ne rentrent pas en compte dans les provisions comptables pour risques et garanties.
Intégralité	Ces mesures sont listées dans le plan d'actions RSE 2015-2018 (p.33-34).
20, 23	Dans ses locaux, le personnel de la société trie et recycle les déchets, les toners et les bouchons plastiques, pris en charge par une association.
11, 29	Des mini-cloisons ont été mises en place entre les bureaux. De plus, une Charte environnementale Projets – Développement & Renovation dont une clause sur les nuisances sonores est incluse
23, 29	La Charte environnementale Projets – Développement & Renovation contient des mesures pour diminuer la consommation d'eau sur les chantiers. Des objectifs chiffrés ont été décidés concernant les consommations d'eau.
20	Réduction de la consommation de papier : de nombreuses actions ont été mises en place pour économiser l'encre et le papier ; ainsi les imprimantes ont été paramétrées en ce sens, les impressions devenues inutiles sont réutilisées (bloc-notes, brouillons, etc)
19-20 & 33-34	Les consommations d'énergie sont détaillées dans les indicateurs clés RSE et en annexes. De plus, en 2014, il y a eu remplacement de l'intégralité des luminaires.
-	Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts. Les déchets de démolition sont réutilisés en gravier pour les chaussées.
20-21 et 24-25	Dans ses locaux, la société a réalisé un bilan carbone ^o corporate comme chaque année. La cartographie a permis d'estimer les émissions liées au patrimoine.
33-34	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.
28	En 2014, plusieurs études ayant pour objectif d'évaluer et préserver la biodiversité de certains des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel ont été effectuées.
-	La Société de la Tour Eiffel participe à des groupes de réflexions tels que la Commission Développement Durable de la FSIF qui traite notamment de ces sujets.
29	La « Charte environnementale Projets – Développement & Renovation » inclut une clause concernant l'information des riverains lors de chantier
7, 18	Un dialogue avec les parties prenantes a été initié au sujet de leurs pratiques développements durables. 86% des prestataires ont répondu à un questionnaire. De plus, une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration.
-	L'activité de la Fondation de la Tour Eiffel est maintenue.
7, 18	Un dialogue avec les parties prenantes a été initié au sujet de leurs pratiques développements durables. 86% des prestataires ont répondu à un questionnaire. De plus, une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration.
29	Une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration. De plus, la foncière a diffusé auprès de ses property manager une « Charte d'Engagement Durable des PM » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter : en matière de santé, sécurité et environnement, envers les locataires présents sur les actifs.
12	La lutte contre la corruption est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
29	La Société de la Tour Eiffel a diffusé auprès de ses property manager une « Charte d'Engagement Durable des PM » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter : en matière de santé, sécurité et environnement, envers les locataires présents sur les actifs.
11,12	Le respect des droits de l'homme est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée. Ce principe a été repris dans la charte éthique interne qui a été diffusée auprès de tous les salariés.

Annexe 3/ Index de correspondance GRI

Indicateurs	
Informations générales	
Stratégie et analyse	
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.
Profil de l'organisation	
G4-3	Nom de l'organisation.
G4-4	Principales marques et principaux produits et services
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.
Matérialité des aspects / enjeux et limites	
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des "aspects" (= sous-thèmes).
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation .
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.
Dialogue et implication des parties prenantes	
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.
Profil du reporting extra-financier	
G4-28	Période de reporting.
G4-29	Date du dernier rapport publié.
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation ("Core" ou "Comprehensive") et référence au rapport de vérification externe
G4-33	Organisation de la vérification externe

Page		Commentaire - Correspondance	
Informations générales			
Stratégie et analyse			
RSE p.3		Message du Directeur Général - Philippe Lemoine	
RSE 6-7 & 8		Indicateurs clés RSE et organisation de la stratégie	
Société de la Tour Eiffel			
RG - Site internet		RG § 1.4 Rubrique "Profil et activités du groupe" / SI : rubriques "Société" et "Patrimoine"	
-		20 rue de la Ville L'Evêque - 75008 Paris	
-		France	
RG		RG § 1.4 Rubrique "Profil et activités du groupe" § 1.2 "Gouvernement d'entreprise et transparence"	
RG - Site internet		RG § 1.4 Rubrique "Profil et activités du groupe" / SI : rubriques "Société" et "Patrimoine"	
Site internet		RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain"	
RSE p.11 à 13		SI : Rubrique "Société" et "Patrimoine"	
RSE p.11 à 13		RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain"	
RSE p.38 et 39		RSE : Table de correspondance Art.225	
RSE p.8		RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"	
RG		RG § 1.1 Rubrique "Message des dirigeants" et § 1.4 Rubrique "Profil et activités du groupe"	
RG		RG § 4.3 Facteurs de risques et assurances	
RSE p. 9 et 27		RSE : Rubrique "Contribuer au partage des bonnes pratiques sectorielles" et témoignage de Anne-Lise Deloron	
RSE p.9		RSE : Rubrique "Contribuer au partage des bonnes pratiques sectorielles"	
Rapport financier - RG			
		RG § 2 "Résultats économiques et financiers"	
RSE p.6 et 7		RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"	
SI		SI: Rubrique "Développement Durable" et "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
RSE p.6 et 7		RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"	
Site internet		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
Site internet		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
RG		RG § 4.3 Facteurs de risques et assurances	
SI		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
SI		RG § 1.1 Rubrique "Message des dirigeants" et § 4.3 Facteurs de risques et assurances : "Risques liés aux évolutions en matière de développement durable"	
RG			
RSE p.8		RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"	
RSE p.8 & 18		RSE : Rubrique "Gouvernance RSE" et "Responsabilité Sociétale"	
		RG	
RSE p.8 & 18		RSE : Rubrique "Gouvernance RSE" et "Responsabilité Sociétale" / RG § 1.6 Développement Durable	
RG			
SI		SI : Rubrique "Assemblées générales"	
SI			
SI		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
SI		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
SI		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
SI		SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique	
RSE p.9 & annexes		SI : Rubrique "Contribuer au partage des bonnes pratiques sectorielles" + attestation CAC	
RSE - Annexes		RSE : Attestation du Commissaire aux comptes (annexe)	

Indicateurs	
Gouvernance	
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux.
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les Aspects pertinents sont traités
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant.
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.
Ethique et intégrité	
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance.
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...)

Page	Commentaire / Correspondance
Gouvernance	
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8 Site internet	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers" + SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
SI DR - Annexes	SI : règlement intérieur du Conseil d'Administration Document de référence : Attestation de l'Autorité des Marchés Financiers ("prévention du délit d'initié et conflits d'intérêts")
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RSE p.8	RSE : Rubrique "Une stratégie RSE portée par la direction et l'ensemble des métiers"
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG § 3 : rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	§ 1.2 "Gouvernement d'entreprise et transparence" § 3 "Gouvernement d'entreprise" et § 3.5 "Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice"
RG	§ 1.2 "Gouvernement d'entreprise et transparence"
RG	§ 1.2 "Gouvernement d'entreprise et transparence"
-	nc
-	nc
RSE p.11	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain" - Charte éthique interne
RSE p.11 SI	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain" - Charte éthique interne SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur
RSE p.11 SI	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain" - Charte éthique interne SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur

Indicateurs	
Informations spécifiques par thème	
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects	
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence.
Performance économique	
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.
G4-EC4	Aides publiques reçues.
G4-EC5	Ratios du salaire d'entrée de base par sexe par rapport au salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels.
G4-EC6	Proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels.
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services.
G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts.
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux
Environnement	
G4-EN1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière).
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique.)
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting,
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau
G4-EN10	Volume total d'eau recyclée et réutilisée par l'organisation.
G4-EN11	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents (...).
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité.
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si la qualité de la restauration (avec validation externe)
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN.
G4-EN15	Emissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO2.
G4-EN16	Emissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO2
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres...
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés.
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux.
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaire.
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (...).
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement.
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux.
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs
Conditions de travail	
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel.
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en œuvre de tout changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur travail.
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et sécurité au travail (CHSST) (...).
G4-LA6	Types d'accidents du travail et les taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles et d'absentéisme, les décès liés au travail et la proportion de journées de travail perdues, pour l'effectif total.
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité.
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité.
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés de l'organisation au cours de la période de reporting, par sexe et CSP.
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation.
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle.
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi.
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés.

Page	Commentaire / Correspondance
Informations spécifiques par thème	
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects	
RG et 33-34	RG § 4.3 "Facteurs de risques et assurances" et Plan d'action RSE 2015-2018
RG	RG § 2 : "Résultats économiques et financiers"
RG	RG § 4.3 : rubrique "Facteurs de risques et assurances"
-	na
-	nc
-	nc
-	100%
-	Développer des immeubles de bureaux participe à l'attractivité économique d'un territoire avec l'arrivée de salariés et la création d'un environnement de travail pour les entreprises.
-	L'activité de la société ne génère pas d'impact indirect "substantiel".
-	nc
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.25	RSE : Rubrique "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille"
RSE p.25	RSE : Rubrique "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille"
RSE p.26 et 32-33	RSE : rubriques "Un plan de progrès énergétique au cœur de notre plan d'actions RSE" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
RSE p. 26	RSE : rubriques "Un plan de progrès énergétique au cœur de notre plan d'actions RSE"
RSE p.24	RSE : Rubrique "Indicateurs de performance EPRA"
RSE p.21 RG	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone" et RG § 1.6 Développement Durable
-	nc
RSE p.31	RSE : Rubrique "Focus : Massy Ampère"
RSE p. 28	RSE : Rubrique "Biodiversité et utilisation des sols"
-	0%
-	Aucune
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone "
RSE p.25	RSE : Rubrique "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille"
RSE p.19-21 & p.25	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone " et "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille"
-	Aucune
RSE p.19 à 21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone"
RSE p.25	RSE : Rubrique "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille"
-	L'activité de la Société ne génère aucun déchets dangereux directement.
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
RSE p.19-21 & p.25	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone " et "Une progression continue de la performance environnementale du portefeuille" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
-	Non applicable à l'activité de la Société
-	Aucune
RSE p.19-21	RSE : Rubrique "Réduire notre empreinte carbone " - Poste "Déplacements"
-	nc
RSE p.18	RSE : Rubrique "Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE"
RSE p.18	RSE : Rubrique "Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE"
-	Aucun
RSE p.11-13	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain"
-	nc
-	La société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congès parental.
-	nc
-	Il n'y a pas CHSST au sein de la société car pas la société n'a pas d'obligation légale
RSE p.11-13	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain"
-	Aucun
-	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs.
RSE p.11-13	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain"
-	nc
RSE p.11-13	RSE : Rubrique "Protéger et faire grandir notre capital humain" (A ajouter)
-	nc
RSE p.18	RSE : Rubrique "Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE"
RSE p.18	RSE : Rubrique "Associer l'ensemble de nos partenaires économiques à notre démarche RSE"
-	Aucun

Indicateurs	
Droits de l'homme	
G4-HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement substantiels incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou ayant fait l'objet d'un contrôle sur ce point.
G4-HR2	Nombre total d'heures consacrées, pendant la période de reporting, à la formation sur les politiques ou procédures concernant les Aspects des droits de l'homme significatifs pour les activités de l'organisation.
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting.
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté.
G4-HR5	Sites et fournisseurs présentant un risque substantiel lié au travail des enfants et à l'exposition de jeunes employés à un travail dangereux.
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire.
G4-HR7	Pourcentage d'agents de sécurité ayant bénéficié d'une formation officielle sur les politiques ou procédures spécifiques de l'organisation en matière de droits de l'homme et de leur application à la sécurité.
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones.
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examen relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays.
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs.
Société - Responsabilité sociétale	
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement.
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales.
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption.
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.
G4-SO5	Nombre total et le pourcentage de membres des instances de gouvernance auxquels les politiques et procédures de l'organisation en matière de lutte contre la corruption ont été transmises
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces.
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel.
G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires.
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société.
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs
Responsabilité des produits et services	
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués
G4-PR2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services au cours de la période de reporting,
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/ pourcentage soumis à ces exigences.
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits / services et leur étiquetage.
G4-PR5	Résultats ou principales conclusions des enquêtes de satisfaction client (basées sur des échantillons statistiques de taille pertinente)
G4-PR6	Vente de produits interdits ou controversés.
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité.
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients.
G4-PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services.

Page	Commentaire / Correspondance
Droits de l'homme	
RSE p.11-12	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français qui induit un respect des droits fondamentaux de l'homme. De plus, elle a adhéré à Global Compact. Elle favorise également les bonnes pratiques en la matière auprès de ses prestataires property managers via des chartes qui leur sont soumises en annexes de leurs mandats.
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	0%
-	Aucun
-	Aucun
-	0%
-	Aucun
-	Aucun
Droits de l'homme	
-	Pour l'actif de "Parc d'Orsay", un travail avec l'Etablissement Public du Plateau de Saclay pour le développement de leur schéma directeur avec rétrocession de foncier pour voirie, métro et redéveloppement de la zone. D'autres retrocessions et coopérations ont eu lieu avec les villes de Massy et Strasbourg.
-	Aucune
-	Non applicable à l'activité de la Société
DR	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
-	Aucune
-	La société ne finance pas de partis politiques.
-	Aucune
-	Aucune
-	0%
-	Aucun
-	0%
Droits de l'homme	
-	nc
-	Aucun
DR	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires.
-	Aucun
-	nc
-	Aucune
-	Aucun
-	Aucune
-	Aucune

Annexe 4/ Indicateurs détaillés des performances environnementales du patrimoine

Actif	Typologie	Surface (m ²)	Consommation d'énergie (kwhEP/m ²)	Emissions GES (kg CO ₂ e / m ²)	Con	matation d'eau (m ³ / nbETP)	Flux de déchets (kg/nbETP)
Asnières	1-BUREAUX PARIS-IDF	10 391	387,5	12,6		20,4	485,9
Aubervilliers	1-BUREAUX PARIS-IDF	21 802	183,0	11,7		34,2	784,8
Bobigny	1-BUREAUX PARIS-IDF	6 405	321,2	10,5		3,4	0,0
Champigny	1-BUREAUX PARIS-IDF	14 153	540,8	17,6		2,7	233,1
Massy	1-BUREAUX PARIS-IDF	16 339	616,5	20,1		6,9	89,3
Montigny	1-BUREAUX PARIS-IDF	7 586					
Montrouge-Eiffel O_	1-BUREAUX PARIS-IDF	5 229	317,2	11,8		5,0	15,7
Orsay	1-BUREAUX PARIS-IDF	17 211					
Paris Porte des Lilas	1-BUREAUX PARIS-IDF	12 341	406,8	13,2		8,3	19,7
Plessis	1-BUREAUX PARIS-IDF	16 597	645,1	37,8		6,1	nd
Rueil-Cityzen	1-BUREAUX PARIS-IDF	6 915	492,5	16,0		6,6	56,8
Saint-Cloud	1-BUREAUX PARIS-IDF	4 104					
Vélizy Topaz	1-BUREAUX PARIS-IDF	14 106	454,1	30,6		5,8	3,2
Vélizy-Energy II	1-BUREAUX PARIS-IDF	5 444	788,4	30,5		4,3	147,5
Aix-Parc du Golf	2-BUREAUX REGIONS	23 089					
Caen NXP	2-BUREAUX REGIONS	14 763	721,0	23,5		1,3	nd
La Poste-Nancy	2-BUREAUX REGIONS	2 187	278,3	39,5		6,9	nd
Marseille-Parc des Aigalades	2-BUREAUX REGIONS	15 991					
Strasbourg-Parc des Tanneries	2-BUREAUX REGIONS	34 002					
La Poste - StGibrien	3-AUTRES ACTIFS	11 350	358,1	17,8		4,3	226,7
La Poste-Gennevilliers	3-AUTRES ACTIFS	20 569	416,4	49,1		21,2	2,3
La Poste-Mitry Mory	3-AUTRES ACTIFS	9 756	156,5	21,7		24,1	166,7
La Poste-Orléans Ingré	3-AUTRES ACTIFS	4 436	272,4	31,1		6,4	4,3
La Poste-Toulouse	3-AUTRES ACTIFS	13 814	225,4	10,8		11,1	0,5
Montpellier	3-AUTRES ACTIFS	12 003	nd	nd		nd	nd
Etupes - Sochaux	3-AUTRES ACTIFS	28 165	163,7	15,4		16,4	2072,4

Annexe 5/ Attestation du Commissaire aux Comptes

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de la Société de la Tour Eiffel

Aux Actionnaires
Société de la Tour Eiffel
20 rue de la Ville l'Évêque
75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2014

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce, préparées conformément à l'ensemble des Protocoles de reporting social, environnemental et sociétal utilisés par la Société de la Tour Eiffel (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande auprès du siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 5 personnes entre le 4 novembre 2014 et le 4 mars 2015 pour une durée d'environ 2 semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

¹Dont la portée est disponible sur le site du COFRAC.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la norme d'exercice professionnel portant sur les prestations relatives aux informations sociales et environnementales entrant dans le cadre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes (NEP 9090) et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené 4 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de l'entité consolidante Société de la Tour Eiffel, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

³ Informations quantitatives : la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales, les rejets de gaz à effet de serre, l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, les rémunérations et leurs évolutions, le nombre total d'heures de formation.

Informations qualitatives : l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, les conditions du dialogue avec les parties prenantes.

- au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs que nous avons sélectionnés⁴ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne 48 % de la contribution aux informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées par l'EPRA dans son guide de reporting à destination des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe datant de septembre 2014⁵.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 4 mars 2015

L'un des Commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel

PricewaterhouseCoopers Audit

Yves Nicolas
Associé

Sylvain Lambert
Associé du Département Développement Durable

⁴ Les actifs sélectionnés sont les suivants : Asnières quai Dervaux, Caen – Colombelles, Vélizy Topaz, Eiffel O2, Aubervilliers, Gennevilliers, Étupes.

⁵ http://www.epra.com/media/EPRA_Sustainability-BPR_2014_1418300693152.pdf

**7. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES
COMPTES 2014**

Sous réserve de compléments/modifications

7.1 Présentation des résolutions à caractère ordinaire

<p style="text-align: center;">Résolutions 1 à 3</p> <p style="text-align: center;">Approbation des comptes et affectation du résultat</p>	<p>La 1^{ère} résolution est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2014. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 5.690.171 euros.</p> <p>La 2^{ème} résolution propose d'affecter 48.632 euros à la réserve légale et de distribuer un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 6.895.191 euros et pour le solde sur la prime d'émission.</p> <p>La 3^{ème} résolution est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net part du groupe de l'exercice 2014 représente une perte de 957.000 euros.</p>
<p style="text-align: center;">Résolutions 4 à 5</p> <p style="text-align: center;">Approbation des conventions réglementées</p>	<p>Les conventions réglementées nouvelles soumises à l'approbation de l'Assemblée figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Il s'agit de deux conventions conclues au cours de l'exercice 2014 après avoir été autorisées par le conseil d'administration :</p> <p>a) 4^{ème} résolution : la SMABTP, actionnaire majoritaire de la Société, s'est engagée à apporter en compte courant à la Société une somme de 68 M€ afin de financer l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini (autorisation préalable du conseil d'administration le 16 octobre 2014)</p> <p>b) 5^{ème} résolution : la SMABTP, actionnaire majoritaire de la Société, a soumis au conseil d'administration de la Société un projet de convention de prêt d'un montant de 350 M€ afin de permettre de financer le remboursement de la totalité des prêts bancaires existants. La convention sera conclue pour une durée de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3 %/an (autorisation préalable du conseil d'administration le 16 octobre 2014)</p> <p>Ces deux conventions ont été présentées à l'assemblée générale mixte réunie le 5 décembre 2014 mais n'ont pu être soumises au vote des actionnaires en raison d'un défaut de quorum.</p>
<p style="text-align: center;">Résolution 6</p> <p style="text-align: center;">Fixation des jetons de présence</p>	<p>Le conseil d'administration propose d'attribuer aux administrateurs un montant global de jetons de présence de 150.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.</p> <p>La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la participation aux comités qui donne lieu à un jeton majoré ; . l'assiduité aux réunions du conseil
<p style="text-align: center;">Résolutions 7 à 9</p> <p style="text-align: center;">Renouvellement de mandats d'administrateurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie venant à expiration lors de la présente assemblée (7^{ème} résolution) . Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administratrice de Madame Agnès Auberty venant à expiration lors de la présente assemblée (8^{ème} résolution) . Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société SMAVieBTP venant à expiration lors de la présente assemblée (9^{ème} résolution)
<p style="text-align: center;">Résolution 10</p> <p style="text-align: center;">Ratification de la cooptation d'un administrateur</p>	<p>Le conseil d'administration propose à l'Assemblée de ratifier la cooptation intervenue le 13 février 2015 de :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Monsieur Maxence Hecquard, en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015. <p>Adjoint au Directeur des Investissements de SMABTP depuis 2012, Maxence Hecquard (54 ans, Essec) a débuté chez Total. Il a passé l'essentiel de sa carrière dans le secteur bancaire, notamment au sein de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank.</p> <p>Monsieur Maxence Hecquard exerce les autres mandats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Directeur Général Pactivest . Administrateur BTP Capital Investissement

<p>Résolution 11</p> <p>Autorisation de rachat d'actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Dans la limite d'un plafond de 10 % de capital . A un prix maximum de 80 euros par action . Pour un montant maximum de 50,81 millions d'euros <p>Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.</p>
--	--

7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Résolutions 12 à 17 - Autorisations financières

Ces résolutions ont pour objectif de permettre à la Société de procéder, le cas échéant, aux levées de fonds nécessaires à son développement et au financement de ses investissements.

Le conseil d'administration se verrait déléguer des compétences lui permettant, pour une durée de 26 mois, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans la limite des plafonds précisés ci-dessous.

Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital ne pourrait pas dépasser :

- o 20 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- o 15 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif.

Le montant nominal cumulé des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :

- o 350 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- o 100 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif.

Il est précisé que depuis l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant droit à l'attribution d'autres titres de créances n'est plus de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

<p>Résolution 12</p> <p>Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. <p>Le montant nominal maximum de 20 millions d'euros s'applique aux augmentations de capital émises au titre des 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions.</p>
---	---

<p>Résolution 13</p> <p>Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 13^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 14</p> <p>Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 100 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 14^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 13^{ème} et 15^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 15</p> <p>Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 % du capital social par an, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 50 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 15^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 16</p> <p>Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 12^{ème} à 15^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 12^{ème} à 15^{ème} résolutions.</p>

<p>Résolution 17</p> <p>Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.</p>
<p>Résolution 18</p> <p>Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 millions d'euros.</p>
<p>Résolution 19</p> <p>Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital au bénéfice des salariés et/ou mandataires sociaux adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), pour un montant nominal maximal de 600.000 euros.</p> <p>Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.</p>
<p>Résolution 20</p> <p>Annulation d'actions</p>	<p>Cette résolution, valable pour une durée de 18 mois, permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à l'annulation d'actions détenues ou rachetées par la Société, et à la réduction du capital social dans la limite de 10 % par période de 24 mois.</p>
<p>Résolution 21</p> <p>Modification de l'article 23 des statuts</p>	<p>Un décret du 8 décembre 2014 a modifié à effet du 1^{er} janvier 2015 la date limite d'inscription en compte des titres ("record date") au 2^{ème} jour précédant l'assemblée (au lieu du 3^{ème} jour). Cette disposition étant d'ordre public, il y a lieu de mettre à jour l'article 23 des statuts.</p>
<p>Résolution 22</p> <p>Autorisation d'attribution d'actions gratuites</p>	<p>Cette résolution permettrait au conseil d'administration d'attribuer, dans un objectif d'incitation et de fidélisation, des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe. L'attribution gratuite d'actions vise à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société et dont ils ne bénéficient qu'après une période de deux ans.</p> <p>Le conseil d'administration serait autorisé à attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital.</p> <p>L'attribution définitive des actions au mandataire social dirigeant serait conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans de conditions de performances définies par le conseil d'administration.</p> <p>Les salariés non dirigeants ne seraient pas assujettis à des conditions de performance.</p> <p>L'attribution des actions serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. Les bénéficiaires devraient conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive. En outre, les dirigeants seraient tenus de conserver une quote part des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.</p> <p>Cette résolution implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.</p>
<p>Résolution 23</p> <p>Pouvoirs</p>	<p>Pouvoirs pour formalités</p>

2.2 ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2014 SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS (article L 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (articles L 225-177 à L 225-186 du Code de commerce).

Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice et à raison des mandats et fonctions exercés dans la société, ont été consenties à chacun de ces mandataires par la société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180	néant		
Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	néant		
Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux de la société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	Renaud HABERKORN	17 013	43,49 €
	Mark INCH	8 982	45,95 €
		16 667	43,49 €
	Frédéric MAMAN	5 232	45,95 €
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	néant		
Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, par chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	néant		
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires	néant		

Le conseil d'administration

2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2014 SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS (article L 225-197-4 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-197-4 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'attribution gratuite d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (articles L 225-197-1 à L 225-197-3 du Code de commerce) :

Aucune attribution gratuite d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

Le conseil d'administration

3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Euros

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Capital en fin d'exercice					
Capital social	27 961 420,00	28 681 360,00	30 553 055,00	31 269 580,00	31 640 905,00
Nombre d'actions ordinaires	5 592 284	5 736 272	6 110 611	6 253 916	6 328 181
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	7 747 826,36	6 344 138,64	7 585 125,82	8 804 601,60	5 906 041,06
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	31 950 804,14	15 967 949,48	25 959 897,27	32 011 335,93	35 991 288,72
Impôts sur les bénéfices	(48 000,00)	(18 000,00)	173 566,00	108 000,00	
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	36 739 798,44	11 557 457,02	23 428 276,70	8 633 543,40	5 690 170,64
Résultat distribué	22 781 030,00	23 683 153,00	24 869 930,00	7 361 549,00	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort, dépréciations et provisions	5,62	2,61	3,97	5,17	5,69
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort, dépréciations et provisions	6,57	2,01	3,99	1,40	0,90
Dividende attribué	4,20	4,20	4,20	1,20	
Personnel					
Effectif moyen des salariés	1	1	1	0	0
Montant de la masse salariale	720 000,12	1 482 400,12	2 366 489,66	512 935,50	409 658,63
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. oeuvres)	221 280,00	298 239,00	788 312,00	150 107,00	144 101,02

4. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE CONTRÔLE INTERNE

Rapport du Président du conseil d'administration sur la composition du conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration vous rend compte aux termes du présent rapport :

- de la composition du conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement européen (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, la Recommandation DOC-2013-20 - Rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites et la Recommandation AMF DOC-2015-01 - Rapport des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques adapté aux émetteurs valeurs moyennes.

Il est rappelé que la Société a décidé le 16 octobre 2014 de changer de code de gouvernement d'entreprise pour passer du Code Afep Medef de juin 2013 au Code Middlednext de décembre 2009.

Ce rapport a été approuvé par le conseil d'administration lors de sa séance du 4 mars 2015.

I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du conseil et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de sept membres. Son président est Monsieur Hubert Rodarie. Monsieur Philippe Lemoine est directeur Général. Il est assisté de Messieurs Bruno Meyer et Frédéric Maman, directeurs généraux adjoints.

Sur un total de sept membres, le conseil comprend une administratrice indépendante n'ayant aucun lien avec la Société : Madame Marie Wiedmer-Brouder. Les critères d'indépendance définis par Middlednext dans le code de gouvernement d'entreprise de décembre 2009 seront examinés pour chacun des administrateurs par le conseil d'administration le 4 mars 2015.

Tableau de synthèse précisant la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par le code Middledenext :

	H. Rodarie	A. Auberty	M, Hecquard	B. Milléquant	M. Wiedmer Brouder	SMABTP	SMAvieBTP
Ne pas être, ni avoir été au cours des 3 dernières années salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe							
Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité							
Ne pas être actionnaire de référence de la société							
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence							
Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 3 dernières années							
Administrateur indépendant	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	NON

Le conseil comporte deux femmes, Mesdames Agnès Auberty et Marie Wiedmer-Brouder. La Société respecte ainsi la loi sur la représentation équilibrée de femmes et d'hommes dans les conseils d'Administration.

Le conseil d'administration veille à ce que sa composition intègre également une diversité de compétences.

Le conseil d'administration s'est doté d'un comité d'audit et d'un comité de Nomination et des Rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Aucun administrateur dirigeant de la Société n'est membre de ces comités.

Missions du conseil d'administration

Conformément aux statuts, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il délibère sur la stratégie de la Société proposée par la direction générale et sur les opérations qui en découlent, notamment sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, ainsi que sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise est soumise à l'approbation préalable du conseil d'administration.

Le conseil d'administration contrôle l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés.

Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à plusieurs autres séances du conseil.

Information des administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire à l'accomplissement de sa mission, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations ayant trait à l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes annuels et semestriels avec une analyse des principales évolutions ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours. D'une manière générale, tous les documents devant être approuvés par le conseil d'administration sont envoyés systématiquement aux administrateurs préalablement à la réunion du conseil d'administration.

Sont également transmis aux administrateurs une présentation semestrielle des comptes et de l'évolution de la situation financière du groupe, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements à moyen et long terme et la situation de trésorerie du groupe à court et moyen terme.

Le conseil d'administration est donc régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, ces derniers étant examinés au moins deux fois par an.

Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Les administrateurs ont la faculté de participer au conseil par téléconférence, sauf pour les réunions portant sur l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, ainsi que l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe. En général, le dernier conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Réunions du conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre conseil d'administration s'est réuni quinze fois, avec un taux moyen de présence de plus de 93% :

- 30 janvier 2014 : Analyse préliminaire du projet d'offre publique d'achat déposé par SMABTP
Revue du projet de communiqué à émettre en réponse
- 12 février 2014 : Revue de l'offre publique d'achat déposée par SMABTP
- 20 février 2014 : Rémunération variable 2013 de Monsieur Frédéric Maman
Revue de l'offre publique d'achat déposée par SMABTP et détermination de l'avis motivé du conseil d'administration
- 19 mars 2014 : Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle
Comptes rendus des travaux du comité d'audit et du comité de nomination et des rémunérations
Point sur l'offre publique d'achat initiée par SMABTP
Autorisations de cautions, avals et garanties
Revue de la qualification d'administrateur indépendant
Synthèse de l'auto évaluation du conseil d'administration
Conventions réglementées
- 7 avril 2014 : Examen du projet de réponse à l'annonce de la SMABTP du 2 avril 2014
- 18 avril 2014 : Revue de l'offre en surenchère déposée par SMABTP
Détermination de l'avis motivé du conseil d'administration

- 6 mai 2014 : Proposition de nomination d'une administratrice à l'assemblée générale annuelle
Convocation de l'assemblée générale annuelle
Point sur l'offre en surenchère déposée par SMABTP
- 13 mai 2014 : Dépôt d'une requête pour demander la prorogation du délai de réunion de l'assemblée générale annuelle en vue de la décaler après l'offre publique d'achat en cours
- 25 juin 2014 : Revue des offres déposée par Eurobail et SMABTP
Détermination de l'avis motivé du conseil d'administration sur ces offres
- 23 juillet 2014 : Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2014, rapport d'activité semestriel, communiqué
Renouvellement des comités
Point sur l'offre publique d'achat en cours
Méthodologie relative à la réalisation des critères de performance des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites du 4 septembre 2012
- 9 septembre 2014 : Résultat de l'offre publique d'achat en cours
Constatation de la réalisation des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre 2012 et 11 octobre 2012
Cooptation de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron en remplacement respectivement de Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland, administrateurs démissionnaires
- 16 octobre 2014 :
9 heures 30 Fin du mandat du directeur général, mise en paiement de son bonus garanti, constatation de la réalisation des critères de performance et mise en paiement de son indemnité de départ contraint
Cooptation de Monsieur Bernard Milléquant en remplacement de Monsieur Richard Nottage, administrateur démissionnaire
Cooptation de Madame Agnès Auberty en remplacement de Monsieur Renaud Haberkorn, administrateur démissionnaire
Désignation de Monsieur Hubert Rodarie en qualité de Président du conseil d'administration en remplacement de Monsieur Mark Inch, démissionnaire
Constatation de la démission de Messieurs Mark Inch et Aimery Langlois-Meurinne ainsi que de Madame Mercedes Erra de leur mandat d'administrateur
- 16 octobre 2014 :
11 heures 00 Cooptation de Madame Marie Wiedmer-Brouder en remplacement de Madame Mercedes Erra, administratrice démissionnaire
Maintien de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général
Nomination de Monsieur Philippe Lemoine en qualité de directeur général
Projet d'acquisition immobilière et autorisation d'une avance en compte courant d'associé par la SMABTP
Autorisation d'une convention de trésorerie avec la SMABTP
Projet de délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'une augmentation de capital en numéraire d'un montant maximum de 17 500 000 euros avec maintien du droit préférentiel de souscription, à soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire
Cooptation de SMABTP en remplacement de Monsieur Mark Inch, administrateur démissionnaire
Cooptation de SMAvieBTP en remplacement de Monsieur Langlois-Meurinne, administrateur démissionnaire

Adoption du code de gouvernement d'entreprise Middlednext,
Résolution à soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire visant
à supprimer le droit de vote double
Préparation et convocation de la prochaine assemblée générale ordinaire et
extraordinaire

- 5 décembre 2014 :
15 heures 30 Réponses à donner aux questions écrites posées par les actionnaires

- 5 décembre 2014 :
18 heures 30 Démission de Monsieur Philippe Prouillac de son mandat d'administrateur
Répartition des jetons de présence 2014
Présentation des statuts et du règlement intérieur
Nomination des nouveaux membres des comités
Présentation du business plan
Avenant n° 8 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006
Mise en place de l'augmentation de capital réservée aux salariés

En outre, le conseil entend régulièrement un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires, du patrimoine immobilier, de la situation de trésorerie du Groupe, et délibère de la politique de la société en matière de stratégie, de gouvernance d'entreprise, d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur est consultable sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

Comités

Le conseil d'administration est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le comité d'audit et le comité de Nomination et des Rémunérations.

Comité d'audit :

Ce comité est actuellement constitué de quatre membres : Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty, Monsieur Didier Ridoret, nommés le 16 octobre 2014 et Monsieur Maxence Hecquard nommé Président le 13 février 2015. Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce, le conseil d'administration i) a choisi les membres du comité d'audit en raison de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, et ii) a respecté l'obligation de nommer un membre au moins présentant ces compétences et étant indépendant selon les critères définis par le Code Middlednext de décembre 2009, en la personne de Madame Marie Wiedmer-Brouder.

Le comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le conseil d'administration de ses diligences et de ses observations.

Le comité d'audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au conseil d'administration dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, leurs annexes,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au conseil d'administration,
- d'entendre les commissaires aux comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,

- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement et de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes,
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ ou de risques,
- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société,
- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 29 janvier : évaluation indépendante des actifs immobiliers au 31 décembre 2013
- le 17 mars : revue des comptes 2013, des coûts opérationnels et du business plan
- le 13 juin : examen des outils de contrôle interne et de reporting
- le 7 juillet : évaluation des actifs,
- le 22 juillet : comptes semestriels 2014.

Le taux de présence des membres s'établit à 90 %.

Au cours de 2014, les membres du comité d'audit ont rencontré à plusieurs reprises les commissaires aux comptes, notamment au sujet des comptes sociaux et consolidés 2013 et les comptes semestriels 2014, ainsi que le directeur financier responsable de l'audit interne et du contrôle des risques.

Comité de nomination et des rémunérations :

Ce comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Marie Wiedmer-Brouder, Présidente, et Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant, nommés le 16 octobre 2014. Ils ont été choisis par le conseil d'administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le comité de nomination et des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Le comité de nomination et des rémunérations fait des propositions ou recommandations au conseil d'administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux,
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments,
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

- Le comité a la charge de faire des propositions au conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : équilibre souhaitable de la composition du conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

- Le comité doit établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il s'agit là de l'une des tâches principales du comité, bien qu'elle puisse être, le cas échéant, confiée par le conseil à un comité ad hoc.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2014, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni six fois sur les points suivants :

- le 15 janvier : rémunération variable 2013 de Monsieur Frédéric Maman, rémunération variable et critères de performance 2014 pour Messieurs Renaud Haberkorn et Frédéric Maman
- le 19 mars : rémunération variable et critères de performance 2014 pour Messieurs Renaud Haberkorn et Frédéric Maman
- le 6 mai : examen de la candidature d'une administratrice, méthodologie des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012
- le 22 juillet : méthodologie des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012
- le 9 septembre : constatation de la réalisation des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012, cooptation de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron en remplacement de Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland, administrateurs démissionnaires
- le 15 octobre : Cooptation de nouveaux administrateurs représentants de la SMABTP en remplacement d'administrateurs démissionnaires, fin de mandat du Directeur Général, constatation de la réalisation des critères de performance de son indemnité de départ contraint, maintien de la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur et nomination d'un nouveau Directeur Général

Le taux de présence des membres s'établit à 88,9 %.

Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Le changement de dirigeants de la Société a conduit la Société vers une nouvelle politique de rémunération des dirigeants :

Politique de rémunération des membres du conseil d'administration

Les administrateurs ne reçoivent de la part de la Société d'autre rémunération que les jetons de présence, répartis selon les modalités suivantes :

- une partie des jetons de présence est allouée à chaque comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;

- le montant alloué au Président de chaque comité est le double du montant alloué à un membre : 750 € par séance pour un membre et 1 500 € pour le président ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant de jetons de présence restant est attribué à hauteur de 60 % de manière égalitaire entre les administrateurs ;
- les 40 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du conseil d'administration.

Le conseil d'administration a décidé le 5 décembre 2014 de conserver ce mode de répartition. Le principe de non allocation de jetons de présence a été maintenu pour les administrateurs non indépendants jusqu'au 16 octobre 2014. Cet usage a été écarté au-delà de cette date.

Au titre de l'exercice 2014, le montant des jetons de présence versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus, a été de 150.000 euros, tel que décidé par l'Assemblée générale du 5 décembre 2014.

Politique de rémunération des Dirigeants

La Société se réfère désormais aux principes généraux définis par le Code Middlednext pour la détermination de la rémunération de ses dirigeants :

- l'exhaustivité
- l'équilibre,
- le benchmark
- la cohérence
- la lisibilité
- la mesure,
- la transparence.

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a été arrêtée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 250 000 euros.

Sa rémunération variable a été fixée à 50 000 euros maximum, dont un montant de 50% est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période.

Politique d'engagements différés

Il n'existe pas dans la Société, en matière d'avantages sociaux de régime de retraite supplémentaire collectif à prestations définies additif et aléatoire.

Auto évaluation du conseil d'administration

La deuxième auto évaluation du conseil d'administration a été mise en place fin 2013/début 2014. Les résultats ont été communiqués dans le rapport du président de l'exercice 2013.

Gouvernement d'entreprise

Depuis le 16 octobre 2014, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext de décembre 2009 (consultable sur le site de Middlednext www.middlednext.com). Elle se référait précédemment au Code Afep-Medef révisé en juin 2013.

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance lors de sa réunion du 4 mars 2015.

La Société sera en mesure de détailler l'application des recommandations du Code susvisé dans le prochain rapport du Président.

2 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

La direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le conseil d'administration a décidé le 16 octobre 2014 de maintenir la dissociation de ces fonctions.

Monsieur Hubert Rodarie est Président du conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte à l'Assemblée des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des procédures de contrôle interne mises en place par la société et des restrictions que le conseil d'administration a apportées, le cas échéant, aux pouvoirs du Directeur Général. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur fonction.

Monsieur Philippe Lemoine est Directeur Général. Vis-à-vis des tiers, Monsieur Philippe Lemoine est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

3 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

La participation aux Assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com. Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée Générale sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

4 - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations concernant la structure du capital de la Société figurent au paragraphe 5.1 du rapport de gestion sur l'exercice 2014.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 5.5 "Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique" du rapport de gestion sur l'exercice 2014.

5 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites mis à jour par l'AMF en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

Depuis l'exercice 2013, le Secrétariat Général a mis en place de nouveaux outils de contrôle et de pilotage, notamment :

- un reporting comptable trimestriel, outil autour duquel le business plan du groupe est désormais articulé ;
- une double procédure de suivi des impayés locataires (d'une part au niveau des gestionnaires avec une alerte au propriétaire en J+7, et d'autre part au niveau du service Trésorerie).

Une procédure interne est formalisée pour identifier et contrôler les engagements hors bilan.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2015 avec la mise en œuvre des recommandations préconisées mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'actions prévus et l'amélioration des contrôles déjà existants.

5.1 Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

5.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

5.2.1 Rôles des différents acteurs

Secrétariat général

Le Secrétariat Général est assuré par la société Tour Eiffel Asset Management parallèlement à sa mission communément définie d'asset management (en qualité « d'Asset Manager »).

Le Secrétariat Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le propriétaire de l'immeuble (le « Propriétaire »).

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les gestionnaires d'immeubles, le Secrétariat Général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat Général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux Sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des Sociétés, le Secrétariat Général assure notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à un cabinet d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, administratif et financier et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat Général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire, des sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat Général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout événement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les gestionnaires d'immeubles (les « Gestionnaires ») tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

A tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par le Secrétariat Général les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au Secrétariat Général ou à toute autre personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les neuf mois qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent à l'Asset Manager pour analyse et approbation puis au Secrétariat Général, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par trimestre pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. A cette occasion, les Gestionnaires remettent à l'Asset Manager un rapport qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus au cours du trimestre écoulé et les réactions proposées pour le trimestre suivant.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'Asset Manager (la mission de « l'Asset Manager » étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat Général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;
- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;
- évaluer le système informatique, ses performances ;
- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

5.2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à un cabinet comptable en liaison étroite avec le Secrétariat Général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes, la Direction Générale et, le cas échéant, le conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Secrétariat Général, la Direction Générale, le cas échéant le conseil d'administration et en particulier le comité d'audit, et les intervenants externes (experts immobiliers, experts-comptables et commissaires aux comptes).

La direction générale et la direction financière sont chargées de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts immobiliers, les experts-comptables et sous le contrôle des commissaires aux comptes.

En termes de procédure de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc... pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

5.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2015, la Société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au « Cadre de référence du contrôle interne » édicté par l'AMF.

Le Président du conseil d'administration

5. PROJET DE RESOLUTIONS

TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2014

Sous réserve de compléments/modifications

5.1 Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, lesquels font apparaître un bénéfice de 5.690.171 euros.

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2014 se solde par un bénéfice de 5.690.171 euros, décide, conformément à la proposition du conseil d'administration, d'affecter un montant de 48.632 euros à la réserve légale afin de la doter à plein et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 6.895.191 euros et pour le solde sur la prime d'émission, de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	5 690 171
Report à nouveau antérieur	1 253 652
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	(48 632)
Bénéfice distribuable de l'exercice	6 895 191
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	12 158 352
Formant un dividende de	19 053 543 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 6.351.181 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2015.

Le montant du dividende ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2015 et il est susceptible d'être modifié pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 28 février 2015 et la date du paiement du dividende,
- cas où lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux actions autodétenues étant affecté au compte Report à nouveau.

Le dividende de 3 euros sera mis en paiement le 18 juin 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

Exercice	2011	2012	2013
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 736 272	6 110 611	6 253 916
Dividende net par action	4,2 euros	4,2 euros	1,20 euros
Dividende total payé	23 683 153	24 869 930	7 361 549

⁽¹⁾ nombre d'actions composant le capital au 31 décembre ; pour les actions détenues par la Société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

En vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves (provenant de bénéfices antérieurs), autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2015, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission est de 1,914 euro par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2015, soit 1,086 euro par action sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2015, est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2015 provenant des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées sont imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 1,086 euro par action.

- Les revenus distribués et payés en 2015 ne provenant pas des bénéfices exonérés sont imposés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction).

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

- Les revenus distribués sont assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2015 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2014 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2013 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

En conséquence de la distribution objet de la présente résolution, le conseil d'administration devra procéder à un ajustement des conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions : les nouvelles bases d'exercice des options seront calculées en tenant compte du rapport entre le montant par action de la distribution et la valeur de l'action avant la distribution, cette valeur étant égale à la moyenne pondérée des cours des cinq dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la distribution (art. R 228-91, 3°). Le nombre des actions sous option sera ensuite ajusté, de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant, le nombre ajusté étant arrondi à l'unité supérieure.

Il est par ailleurs précisé 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.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

Quatrième résolution

(Convention réglementée : approbation de la convention nouvelle conclue en 2014 et autorisée par le conseil d'administration relative à une avance en compte courant d'associé par la SMABTP liée à un projet d'acquisition immobilière par la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial complémentaire des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le projet d'avance en compte courant d'un montant de 68.000.000 euros en vue de l'acquisition immobilière par la Société portant sur un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014.

Cinquième résolution

(Convention réglementée : approbation de la convention nouvelle conclue en 2014 et autorisée par le conseil d'administration relative au projet de mise en place d'une convention de trésorerie entre SMABTP et la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial complémentaire des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le projet émis par la SMABTP de mettre en place une convention de trésorerie, d'un montant maximal de 350 millions d'euros entre la SMABTP et la Société afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014.

Sixième résolution

(Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 150.000 euros.

L'Assemblée Générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée et rappelle que, conformément à l'article L. 225-45 du Code de commerce, il appartient au conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Rodarie en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Hubert Rodarie arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

Huitième résolution

(Renouvellement du mandat de Madame Agnès Auberty en qualité d'Administratrice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Agnès Auberty arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

Neuvième résolution

(Renouvellement du mandat de la SMAvieBTP en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie et des Travaux Publics (SMAvieBTP), représentée par Monsieur Patrick Bernasconi, arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

Dixième résolution

(Ratification de la cooptation de Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'Administrateur)

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, ratifie la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Maxence Hecquard, demeurant 21, rue d'Arcole, 75004 Paris, coopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 13 février 2015 en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Onzième résolution

(Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à acquérir, conserver ou transférer des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 80 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros.

Le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital au 28 février 2015, soit 6.351.181 actions, le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions (sans tenir compte des actions détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 28 février 2015) ne pourra excéder 50.809.448 euros.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle ne pourra pas être utilisée en période d'offre publique d'achat ou d'échange.

Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

5.2 Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Douzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et suivants du Code de commerce

:

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt (20) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires éventuellement émises en vertu des 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 3° décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible, et confère en outre au conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

- 4° décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes,

et qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, 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.

- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :
 - déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social 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,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Treizième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt (20) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu des 12^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à condition que le conseil d'administration confère aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai minimum de cinq jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
 - déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social 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,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quatorzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à quinze (15) millions d'euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 12^{ème} résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond ci-dessus le montant nominal des actions qui seraient éventuellement émises en vertu des 12^{ème}, 13^{ème} et 15^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12^{ème}, 13^{ème} et 15^{ème} résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent (100) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, si elle est prévue, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
 - déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social 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,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quinzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à 20 % du capital social par an, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond ci-dessus le montant nominal des actions éventuellement émises en vertu des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital social de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, imputer les frais des augmentations de capital social 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, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.

- 7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Seizième résolution

(Délégation de compétence à consentir 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 dans le cadre d'options de surallocation)

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, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-septième résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2° prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.
- 3° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de pouvoirs emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

- 4° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de pouvoirs, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-huitième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.
- 2° fixe à vingt (20) millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.
- 3° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.
- 4° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-neuvième résolution

(Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce :

- 1° autorise le conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de six cent mille (600.000) euros de montant nominal.
- 2° décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.
- 3° constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.
- 4° confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :
 - fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
 - constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Vingtième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

- 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 et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société détient ou pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.
- 2° précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.
- 3° donne les pouvoirs les plus larges au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de dix huit mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Vingt et unième résolution

(Modification de l'article 23 des statuts sur la date d'enregistrement des actions)

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, décide de modifier la première phrase de l'article 23 comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée Générale, les propriétaires d'actions doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires résident à l'étranger, au <u>troisième</u> jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.</p>	<p>Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée Générale, les propriétaires d'actions doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires résident à l'étranger, au <u>deuxième</u> jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.</p>

Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux, dans la limite d'un (1) % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- 1° Autorise le conseil d'administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre. En cas d'attribution d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions ;
- 2° Décide que le conseil d'administration procèdera aux attributions et déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ;
- 3° Décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de la présente autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de la présente assemblée, sous réserve des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital ;
- 4° Décide que des actions existantes ou nouvelles attribuées en vertu de cette autorisation pourront bénéficier, dans les conditions prévues par la loi, aux dirigeants mandataires sociaux du groupe si elles sont toutes attribuées sous conditions de performance.
- 5- Décide que des actions pourront être consenties à certains salariés, à l'exclusion des dirigeants mandataires sociaux, sans condition de performance.

- 6° Décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive de celle-ci ;
- 7° Prend acte que le droit résultant de l'attribution gratuite d'actions sera incessible jusqu'au terme de la période d'acquisition minimale de deux ans. En cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six mois à compter du décès et elles seront librement cessibles, conformément à la loi ;
- 8° Prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution ;
- 9° Délégué tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur et notamment, fixer, le cas échéant, les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et la date de jouissance des actions nouvelles, constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- 10° Décide que la présente autorisation pourra être utilisée par le conseil d'administration pendant un délai maximum de trente huit mois ;
- 11° Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-troisième résolution
(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, à l'effet d'accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

6. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 19 mars 2014, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 200 M€.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

7. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Autorisation donnée	Utilisation
<p>Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2% du capital</p> <p>Le 24 mai 2012, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16^{ème} résolution, a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées, des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée susvisée.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation</u> : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée.</p>	<p>Utilisation :</p> <p>Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer les options de souscription suivantes :</p> <p>1) le 4 septembre 2012, 25 000 options à Monsieur Mark Inch et 60 000 options à Monsieur Renaud Haberkorn</p> <p>2) le 11 octobre 2012, 14 862 options à Monsieur Frédéric Maman</p> <p>3) le 11 avril 2013, 14 862 options à Monsieur Philippe de Trémiolles.</p> <p>L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions</p>
<p>Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société</p> <p>Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 11^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées</u> :</p> <p>le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 11^{ème} résolution ainsi que des 12^{ème} à 18^{ème} résolutions ne pourra pas être supérieur à un plafond global de quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.</p> <p>Le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 11^{ème} résolution que des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation</u> : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée.</p> <p>Elle est devenue caduque du fait de l'adoption de la 24^{ème} résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre 2014 ci-après mentionnée.</p>

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription à condition que le Conseil d'Administration confère aux actionnaires une priorité de souscription de 5 jours de bourse minimum.

Limites des montants des émissions autorisées :

le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 12^{ème} résolution ainsi que de la 13^{ème} résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de six millions cent mille (6 100 000) euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 12^{ème} résolution que de la 13^{ème} résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.

Cette autorisation n'a pas été utilisée.

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription, le Conseil d'Administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires une priorité de souscription.

Limites des montants des émissions autorisées :

le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 13^{ème} résolution ainsi que de la 12^{ème} résolution ne pourra pas être supérieur à six millions cent mille (6 100 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation n'a pas été utilisée.

Le montant de capital nominal émis au titre de la 13^{ème} résolution s'imputera sur le plafond global autorisé par la 11^{ème} résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 13^{ème} résolution que de la 12^{ème} résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 14^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

Limites des montants des émissions autorisées :

Le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 14^{ème} résolution ne pourra pas être supérieur à trois millions cinquante mille (3 050 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises au titre de la 14^{ème} résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à trente (30) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.

Délégation de compétence consentie 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 dans le cadre d'options de surallocation

Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 15^{ème} résolution, a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'Administration lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus aux dites résolutions.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.

Cette autorisation n'a pas été utilisée

Cette autorisation n'a pas été utilisée

<p>Délégation de pouvoirs consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital</p> <p>Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées :</u> Les émissions d'actions autorisées s'imputeront sur les plafonds visés aux 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée</p>
<p>Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</p> <p>Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.</p> <p><u>Limites des montants des émissions autorisées :</u> Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra dépasser 15 200 000 euros.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.</p> <p>Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L 225-129-6 du Code de commerce et L 3332-18 et suivants du Code de travail</p> <p>Le 30 mai 2013, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18^{ème} résolution, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L 225-129, L 225-129-2, L 225-138, L 225-138-1 du Code de commerce et L 3332-18 et L 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de 600 000 euros de montant nominal.</p> <p>Cette autorisation entraîne renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation est réservée.</p> <p><u>Durée de validité de la délégation :</u> vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée</p> <p>Le 5 décembre 2014, le conseil d'administration a subdélégué ses compétences au Directeur général afin de procéder à une augmentation de capital dans limite de 100.000 €. Le Directeur général a fait usage de cette subdélégation le même jour. La réalisation de l'augmentation de capital, souscrite à hauteur de 3.050 euros, a été constatée le 3 février 2015.</p>
<p>Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée.</p>

Le 5 décembre 2014, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 24^{ème} résolution, a délégué au conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

Limites des montants de l'émission autorisée :

Le montant nominal total de l'augmentation de capital ne pourra dépasser 17 500 000 euros.

Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée.

8. GLOSSAIRE

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

ANR EPRA et ANR EPRA triple net

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur mode de calcul est détaillé dans la partie 2.3 "Actif Net Réévalué" du rapport de gestion

Cash Flow courant

Le cash-flow courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais de structure nets. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Le détail du Cash Flow courant figure dans la partie 2.1.2.d) du rapport de gestion.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les deux principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : communément défini comme le montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets

Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;
- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (hors intérêts courus) et de l'actionnaire de référence.

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette

Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires ;
- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes ;
- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.
- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (immeubles de placement + actifs destinés à être cédés + autres immobilisations corporelles)

Les emprunts hypothécaires prévoient des covenants fondés sur un ratio LTV. La méthode de calcul de ce ratio est dans ce cas propre au contrat de prêt et peut éventuellement différer de la méthode de calcul "groupe" définie ci-avant.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif. La dilution potentielle venant de ces titres (options d'achat ou de souscription d'actions) a été calculée quand de tels instruments étaient dans la monnaie en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 31 décembre 2014 s'établit à 6 330 337 actions. Un calcul figure dans la note 23 des comptes consolidés.

Projet de développement

Il s'agit de projets en cours de construction à la date de clôture, y compris les immeubles faisant l'objet d'un repositionnement

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
(*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants
- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;
- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;
- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels)

(les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes

2.3 COMPTES CONSOLIDÉS

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.13
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	143	121
Immeubles de placement	2	754 877	692 376
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	15	14
Actifs financiers	5	5 245	3 615
Impôt différé actif		322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		760 602	696 448
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	7	19 121	20 786
Autres créances et comptes de régularisation	8	5 624	10 916
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	14 775	21 688
TOTAL ACTIFS COURANTS		39 520	53 390
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	6	10 248	8 630
TOTAL		810 369	758 468

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.13
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10	31 641	31 270
Primes liées au capital	10	60 838	58 438
Réserve légale		3 127	3 055
Réserves consolidées		268 008	265 284
Résultat consolidé de l'exercice		(957)	(1 892)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		362 657	356 156
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	368 064	334 856
Autres passifs financiers	11	16 635	11 515
Provisions à long terme	12	384	255
Autres passifs long terme	14	682	715
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		385 765	347 340
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	16 629	14 414
Autres passifs financiers courants	11	4 555	4 562
Dettes fiscales et sociales	13	6 604	12 358
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	34 160	23 639
TOTAL PASSIFS COURANTS		61 947	54 972
TOTAL		810 369	758 468

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31.12.14	31.12.13
Chiffre d'affaires	15	64 580	73 944
Achats consommés	16	(1 751)	(26)
Charges de personnel	17	(5 756)	(6 086)
Charges externes	17	(12 898)	(14 383)
Impôts et taxes	17	(7 596)	(9 734)
Dotations nettes aux amortissements	20	(51)	(90)
Dotations nettes aux provisions	20	(385)	183
Solde net des ajustements de valeur	18	(16 077)	(35 048)
Autres produits d'exploitation	19	39 791	195 875
Autres charges d'exploitation	19	(40 766)	(195 313)
Résultat opérationnel		19 092	9 324
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		52	45
Coût de l'endettement financier brut		(14 895)	(19 310)
Coût de l'endettement financier net	21	(14 843)	(19 266)
Autres produits et charges financiers	22	(5 205)	8 158
Impôts sur les résultats		-	(108)
RESULTAT NET		(957)	(1 892)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(957)	(1 892)
Résultat par action	23	(0,15)	(0,31)
Résultat dilué par action	23	(0,15)	(0,31)
RESULTAT NET		(957)	(1 892)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(957)	(1 892)

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	(957)	(1 892)
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	74	36
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	16 077	34 944
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	4 165	(11 159)
Plus ou moins-value de cession	149	(4 962)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	472	974
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	19 980	17 941
Charge d'impôt	-	108
Coût de l'endettement financier net	14 859	19 264
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	34 839	37 313
Impôts versés	120	(384)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	17 996	1 043
Flux net de trésorerie généré par l'activité	52 955	37 972
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(119 845)	(13 316)
Financières	(1)	(10)
Cessions d'immobilisations	39 811	198 198
Variation des prêts et créances financières consentis	(6 279)	(1 904)
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(86 314)	182 968
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	(19 999)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	2 771	6 278
(Acquisition) / cession des actions propres	4 211	101
Emissions d'emprunts	71 065	3 145
Remboursements d'emprunts	(36 657)	(171 645)
Intérêts financiers nets versés	(15 011)	(20 956)
Subvention reçue	125	442
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 504	(202 634)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(6 855)	18 306
Trésorerie d'ouverture	21 444	3 138
Trésorerie de clôture	14 588	21 444
Variation de trésorerie	(6 856)	18 306

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2012	30 553	52 877	2 868	290 466	(6 071)	370 693	-	370 693
Affectation résultat			187	(6 258)	6 071	-	-	-
Dividendes versés				(19 999)		(19 999)	-	(19 999)
Augmentation de capital	717	5 561				6 278	-	6 278
Frais d'augmentation de capit	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(1 892)	(1 892)	-	(1 892)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	974	-	974	-	974
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	103	-	103	-	103
Situation au 31.12.2013	31 270	58 438	3 055	265 286	(1 892)	356 157	-	356 157
Affectation résultat			-	(1 892)	1 892	-	-	-
Dividendes versés						-	-	-
Augmentation de capital	371	2 400	72	(72)		2 771	-	2 771
Frais d'augmentation de capit	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(957)	(957)	-	(957)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	472	-	472	-	472
Autres mouvements	-	-	-	2	-	2	-	2
Rachat d'actions propres	-	-	-	4 212	-	4 212	-	4 212
Situation au 31.12.2014	31 641	60 838	3 127	268 008	(957)	362 657	-	362 657

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. Informations générales

La Société de la Tour Eiffel et ses filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La société de la Tour Eiffel est une société anonyme enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé aux 20-22 rue de la Ville l'Evêque à Paris.

Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées sur NYSE Euronext Paris (compartiment B).

La publication des états financiers des comptes arrêtés au 31 décembre 2014 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 4 mars 2015. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

Les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont conformes aux normes comptables et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2014.

Les états financiers consolidés du Groupe sont aussi conformes aux normes internationales d'informations financières (IFRS) publiées par l'International Accounting Standard Board (IASB).

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS 12	Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IFRS 10, 11 et 12	Dispositions transitoires	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 27	Etats financiers individuels	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IFRS 10,12 et IAS 27	Sociétés d'investissement	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 32	Compensation des actifs et passifs financiers	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 36	Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers	1 ^{er} janvier 2014

Ces normes n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014.

Les textes publiés par l'IASB, non encore applicables obligatoirement sont les suivants :

Norme / Interprétation	
IFRIC 21	Droits ou taxes – applicable obligatoirement au 1 ^{er} 2015
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2010 2012 et cycle 2011 2013 publiées en décembre 2013
Amendements IAS 19	Contribution des membres du personnel
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
Amendements IAS 16 et IAS 38	Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables
Amendements IAS 16 et IAS 41	Plantes productrices
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2012 2014 publiées en septembre 2014
IFRS 15	Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients
IFRS 9	Instruments financiers - Comptabilisation de couverture - Classification et évaluation des actifs financiers et passifs financiers

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

2.2 Méthode de consolidation

Filiales

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif, c'est-à-dire les entités pour lesquelles le Groupe détient cumulativement le pouvoir sur les activités pertinentes, une exposition à leurs rendements variables et la capacité d'agir sur ces rendements variables. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle s'ils sont substantifs, c'est-à-dire qu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment où les décisions sur les activités pertinentes doivent être prises. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

2.3 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

2.3.1 Regroupement d'entreprises

Quand la société acquiert une activité économique au sens d'IFRS 3, cette acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de cette norme.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

L'excédent du coût d'acquisition sur la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat (cf. Note 3).

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur.

Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT), dont on s'attend à ce qu'elles tirent avantage du regroupement, aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable de l'UGT sur sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable d'une UGT est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité.

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs effectués à l'occasion de l'exercice de juste valeur (cf § 2.17). Le traitement comptable applicable à ces deux éléments a pour effet d'augmenter mécaniquement le goodwill.

La revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.

En effet, les UGT, au niveau desquelles les écarts d'acquisition sont testés, correspondent, au cas particulier, aux immeubles portés par les sociétés immobilières. Les valeurs recouvrables de ces UGT, déterminées sur la base de flux futurs de trésorerie actualisés, correspondant généralement aux valeurs d'expertise, (c'est-à-dire les nouvelles valeurs réévaluées des immeubles), elles ne peuvent donc justifier l'écart d'acquisition attaché qui doit être déprécié.

En conséquence, l'application de la norme IAS 36 conduit à constater intégralement en charge les écarts d'acquisition dès l'exercice d'acquisition; dans le cas présent la dépréciation est constatée dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

Les écarts d'acquisition négatifs sont portés en résultat dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

2.3.2 Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

2.4 Informations sectorielles

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8.

Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

2.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à du matériel de bureau, informatique et de transport ainsi que de l'aménagement de bureau. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

- matériel de transport : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : 3 ans
- Installations, agencements, aménagements : 10 ans

2.6 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. La contrepartie de la variation de juste valeur est enregistrée en résultat dans la ligne « solde net des ajustements de valeurs ». Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par les experts indépendants qui valorisent le patrimoine du groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Conformément à la norme IAS 40 révisée, les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement sont enregistrés en « Immeubles de placement » et sont évalués à la juste valeur (méthode retenue par le Groupe).

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2014, le groupe a décidé de ne retenir que 2 experts (au lieu de 4 auparavant) pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- Crédit Foncier Expertise ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Le groupe STE se conforme à la norme IFRS relative à l'évaluation de la juste valeur, mais aussi à la recommandation établie par l'EPRA sur l'IFRS 13.

Dans ce contexte, le groupe STE a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. De fait, ces évaluations reposent sur des états locatifs par immeuble qui ne sont pas des données publiques ainsi que sur des hypothèses propres à chaque expert sur, par exemple, les taux de capitalisation ou l'évolution des loyers anticipés sur chaque immeuble.

Une augmentation des taux de rendement retenus par l'expert impacte à la baisse les valeurs d'expertises. Au contraire, une augmentation des valeurs locatives de marché retenues par l'expert impacte à la hausse ces valorisations ;

Le tableau ci-après présente les principaux paramètres retenus par les experts indépendants dans le cadre de leurs travaux relatifs à l'évaluation de la juste valeur de chaque type d'actif au 31 décembre 2014.

Éléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe :

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m ²
Bureaux Paris-IdF	max	8,00%	380
	min	5,25%	98
	moyenne pondérée	6,61%	249
Core	max	8,00%	380
	min	5,25%	98
	moyenne pondérée	6,61%	249
Bureau Régions	max	8,75%	155
	min	7,50%	80
	moyenne pondérée	8,17%	119
Autres actifs	max	9,50%	80
	min	8,15%	46
	moyenne pondérée	7,90%	64
Non Core	max	9,50%	155
	min	7,50%	46
	moyenne pondérée	8,07%	100
Total patrimoine	max	9,50%	380
	min	5,25%	46
	moyenne pondérée	6,94%	215

Méthodes d'évaluation utilisées par les experts immobiliers indépendants :

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000). Les experts évaluent la valeur vénale immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Toutes les méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : elle consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette méthode est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché ;

- Méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux. Les taux de rendement instantanés calculés résultant de ces expertises sont rapprochés des valeurs comparables du marché afin d'ajuster les valeurs en conséquence.
- Méthode du bilan promoteur : dans le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, la méthode par le bilan promoteur est retenue qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant. Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC,...), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commerciale. Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires. Les immeubles de placement dont la restructuration fait l'objet d'aléas significatifs sont évalués selon leur état à la clôture.

Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N – (valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

Le résultat de cession est déterminé par rapport à la dernière juste valeur connue soit celle du bilan de clôture de l'exercice précédent.

2.7 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Tour Eiffel Asset Management et la Société de la Tour Eiffel valorisé dans le cadre de l'acquisition de Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management) en date du 16 mai 2006. Ce contrat a été amorti sur sa durée ferme soit jusqu'au 31 décembre 2011.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels. Ceux-ci sont évalués à leur coût et amortis linéairement sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.

2.8 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture. Ils sont comptabilisés à leur date de règlement.

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des CAP et SWAP. La Société de la Tour Eiffel utilise ces instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments dérivés sont valorisés par un prestataire externe. Pour les swaps, la valorisation consiste en un calcul de flux futurs à partir de la courbe des anticipés de l'Euribor3M, actualisés via une courbe zéro-coupon. Pour les caps, le prestataire externe utilise la méthode de valorisation Black & Scholes.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants.

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

2.9 Clients, comptes rattachés

Les créances clients sont comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité et d'absence de volatilité requise par IAS 7.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

2.11 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la société.

Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé, et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé.

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » s'il existe un engagement juridique (promesse de vente).

La société s'attend à ce que la vente intervienne dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le principe de la juste valeur.

2.12 Capitaux propres et paiements en actions

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (stock options et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

La juste valeur des actions gratuites et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

Aucune charge n'est in fine comptabilisée lorsque l'octroi des instruments est soumis à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes « capital social » (valeur nominale) et « prime d'émission, nettes des coûts de transaction directement attribuables ».

2.13 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts à remboursement in fine existants est réalisé selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

Instruments de couverture

La Société de la Tour Eiffel utilise des instruments financiers (SWAP et CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la date de règlement. Ils sont évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent principalement les justes valeurs des CAP et SWAP ainsi que des dépôts et cautionnements reçus.

Les CAP et SWAP sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations d'une période à l'autre sont enregistrées en résultat. La Société de la Tour Eiffel utilise ces instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

2.14 Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

2.15 Avantages sociaux

Engagements de retraite

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2014 est de 21 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1.80%),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE 2013),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,92%
- d'un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 265 K€.

2.16 Dettes avec différés de paiement

Les valeurs de ces dettes sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Les seuls différés de paiement constatés concernent : l'exit tax relative à l'entrée dans le régime SIIC et les dépôts de garantie des locataires. Le principal retraitement qui a été opéré concerne l'actualisation de l'exit tax.

2.17 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1er trimestre 2004.

Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

La Société de la Tour Eiffel a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles.

En conséquence de ce choix, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC.

La société a considéré que la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relève de l'activité opérationnelle. A ce titre, la contribution qualifiée de charge opérationnelle ne rentre pas dans le champ d'application d'IAS 12.

2.18 Reconnaissance des produits

2.18.1 Produits locatifs

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles de placement.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction, répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

2.18.2 Vefa

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

2.19 Solde net des ajustements de valeur

Le « solde net des ajustements de valeur » correspond à la dépréciation des écarts d'acquisition (cf § 2.3.1) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement (cf § 2.6).

2.20 Autres produits et charges d'exploitation

Les « autres produits et charges d'exploitation » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents (recommandation de l'ANC) tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision relative à un litige majeur pour l'entreprise.

2.21 Contrats de location-financement

Dans ces contrats de location-financement, le Groupe (bailleur) a transféré au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à l'actif ; le bailleur conserve le droit de créance que lui confère le financement consenti au preneur.

Le bailleur comptabilise sa créance pour un montant égal à la somme actualisée des paiements minimaux de la location-financement majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur, au taux implicite du contrat. (IAS17.4).

Les règlements sont ventilés entre le remboursement de la créance et les produits financiers

Les informations sur les règlements futurs ne sont pas communiquées en raison de leur caractère immatériel.

2.22 Distribution de dividendes

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société sont comptabilisées en tant que dette dans les états financiers du Groupe au cours de la période durant laquelle les dividendes sont approuvés par les actionnaires de la Société.

3. Périmètre de consolidation

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France et ont une adresse commune : 20-22, Rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2014	% d'intérêt Déc. 2013	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	100%	100%	déc-05
TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G.*	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG*	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG*	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG**	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG*	100%	100%	déc-08
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	IG*	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	IG*	100%		avr-14

Les variations de périmètre intervenues depuis le 1er janvier 2014 sont les suivantes :

- La SCI Grenoble Pont d'Oxford a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la Société de la Tour Eiffel en date du 31 mai 2014.
- La SCI Verdun a été créée en date du 25 avril 2014. Elle est détenue à 99% par la Société de la Tour Eiffel et à 1% par la SCI ARMAN F02.

4. Gestion des risques financiers

Risques de marché

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts collectés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées.

Pour les placements effectués par la société de la Tour Eiffel, la société n'a enregistré aucune perte sur ses placements en Sicav notamment suite à la crise des subprimes. En effet, les véhicules de placement utilisés sont liquides, sécurisés et peu volatils. Ce qui permet de les classer en Trésorerie et équivalent de trésorerie.

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 384,1 M€ (comprenant 68 M€ prêtés par l'actionnaire majoritaire), composée de 340.5 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 272.5 M€) et 43.6 M€ à taux variable, totalement couverts par ces contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2014, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2014, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0.2 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3 mois à 0%, la baisse des frais financiers est estimée à 0,02 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

Risque de contrepartie

La Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

Le risque de contrepartie lié aux locataires est faible, grâce aux études de solvabilité qui font partie du processus de décision du choix des locataires.

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats cadre destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Ces cas sont, notamment :

- le défaut de paiement d'un montant dû ;
- le non-respect de certains ratios financiers ;
- le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales ;
- l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ;
- la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ;
- le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements ;
- le défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu ;
- la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre ;
- l'existence de procédures collectives ;
- la dissolution ;
- la fusion non autorisée par le prêteur ;
- la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ;
- l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ;
- la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ;
- les réserves des commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat cadre.

En conséquence de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats cadre, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements au titre des ouvertures de crédit, déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais y relatifs et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Les deux principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 3,1 ans au 31 décembre 2014 contre 4,4 ans au 31 décembre 2013. Pour mémoire le refinancement des 2 principales lignes de crédit du groupe est intervenu en 2012. Il est à noter que la maturité moyenne au 31 décembre 2014 est impactée par l'avance de trésorerie de 68 M€ accordée par l'actionnaire de référence le 16 octobre 2014 avec une échéance au 16 octobre 2016 (ligne de trésorerie renouvelable en tacite reconduction).

Le ratio LTV est passé de 46.2% au 31 décembre 2013 à 47.7 % au 31 décembre 2014, notamment du fait du financement à 90% par l'actionnaire majoritaire de l'acquisition de Suresnes.

Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2014

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2014 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	31/12/2014		Covenants bancaires			Échéance	Immeubles financés
	Dette consolidée	LTV maximum	ICR/DSCR minimum	Spread sur EURIBOR 3M			
Lignes Hypothécaires							
Pool PBB-CFF-CACIB-SG	139,2	60,0%	120%	290 bps	13/11/2017	Locafimo	
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	42,9	65%	110%	110 bps	28/03/2017	Massy, Massy Ampère & Montpellier	
SAAR LB	6,9	72%	176%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Berges de l'Ourcq	
	15,8	53%	192%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Comète - Plessis	
	19,4	63%	159%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Champigny Carnot	
	11,9	58%	178%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Jean Jaurès	
	11,4	52%	233%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Caen Colombelles	
	9,4	70%	148%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Étupes de l'Allan	
	17,3	56%	150%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Rueil National	
Société Générale / BECM	14,9	65%	145%	170bps	15/04/2018	Portefeuille "La Poste"	
Crédit Foncier	12,8	65%	110%	190 bps (**)	30/06/2018	Montrouge Arnoux	
Crédit Agricole IdF	7,2	70%	115%	215 bps	29/06/2027	Vélizy Energy 2	
Société Générale - St Cloud	6,3	NA	110%	70 bps	14/01/2015	Saint-Cloud	
Société Générale - Bagneux	0,8	60%	100%	150 bps	28/07/2021	Bagneux	
TOTAL Dette bancaire	316,1		Moyenne spot	209 bps			
SMABTP	68,0	N/A	N/A	Taux fixe 3%	N/A	Suresnes	
TOTAL	384,1						

(*) en fonction du niveau de LTV

(**) 2,50% pendant la construction, 2,20 % post livraison, et 1,90% si baux signés >1,4 millions annuel

(***) dette non totalement tirée au 31/12/2014

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

- a) Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa(ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

- b) Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 ("SIIC 5"), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- c) La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, la mesure suivante ("SIIC 4"), qui doit être signalée en raison des risques qu'elle induit.

Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts).

La Loi de Finances pour 2009 a toutefois prévu qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont toutefois diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Par dérogation, la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. Il appartient à cette dernière, pour que la Société de la Tour Eiffel conserve le statut de SIIC, de réduire sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société.

Dans la note d'information visée par l'AMF le 4 mars 2014 (sous le n° 14-067), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60 % du capital de la Société, elle prendrait "toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC". Elle s'est toutefois réservé "la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP".

Dans sa note en réponse visée par l'AMF le 19 mars 2014 (sous le n° 14-089), la Société de la Tour Eiffel a précisé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, une imposition au taux de 25 % serait due sur la somme des plus-values latentes acquises par les actifs éligibles pendant le régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans ledit régime. Le montant de ce coût fiscal a été estimé sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

Par un communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a indiqué au sujet du régime SIIC qu'elle avait l'intention "de le maintenir à condition qu'elle détienne moins de 67 % du capital et des droits de vote à l'issue de l'offre et que la SMABTP ne soit pas reluée au-delà de ce pourcentage dans le cadre de toute augmentation de capital non intégralement souscrite par les autres actionnaires."

La SMABTP a obtenu à la suite de l'offre en surenchère réouverte une participation de 89,88 % excédant le seuil de 60 % susvisé.

A la connaissance de la Société, l'actionnaire majoritaire envisage diverses options en vue de ramener sa participation au-dessous du seuil de 60 % et de permettre ainsi à la Société de conserver son statut SIIC.

- d) La Loi de Finances rectificative pour 2006 a en outre prévu que les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10ème du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

- e) Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40% sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.
- f) La Loi de Finances rectificative pour 2013 comprend, entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées. En effet, le dispositif d'exonération de la contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.
- g) La sortie du régime SIIC entraînerait la comptabilisation d'impôts différés comme décrits dans la partie 2-17 de cette annexe**

5. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et passifs au cours de la période suivante sont analysés ci-après :

Evaluation des immeubles (méthode de détermination de la juste valeur décrite au § 2.6)

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs (loyers, vacance commerciale) et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations. Une baisse de valeurs d'expertise se traduirait par une baisse des résultats.

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (de gré à gré) a été déterminée par un expert indépendant. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

6. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

NOTE 1 : Actifs corporels

Variation par nature

en milliers d'euros	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Arrêté du 31.12.13	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	356	356
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	56	56
Cessions	-	(211)	(211)
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(80)	(80)
Solde net à la clôture	-	121	121
Au 31.12.13	-	-	-
Brut	-	731	731
Amortissement cumulé	-	(610)	(610)
Valeur nette comptable	-	121	121
Arrêté du 31.12.14	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	121	121
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	73	73
Cessions	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(51)	(51)
Solde net à la clôture	-	143	143
Au 31.12.14	-	-	-
Brut	-	804	804
Amortissement cumulé	-	(661)	(661)
Valeur nette comptable	-	143	143

NOTE 2 : Immeubles de placement

en milliers d'euros	Immeubles de placement
Clôture du 31.12.2013	-
Solde net à l'ouverture	872 789
Acquisitions	5 484
Dépenses ultérieures	3 877
Cessions	(148 804)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(7 230)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(33 739)
Solde net à la clôture	692 376
Clôture du 31.12.2014	-
Solde net à l'ouverture	692 376
Acquisitions (**)	108 188
Dépenses ultérieures	11 233
Cessions (*)	(31 995)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés (*)	(8 848)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(16 077)
Solde net à la clôture	754 877

(*) Les cessions ont toutes été réalisées par Locafimo et concernent les sites suivants :

- 17 220 K€ : parc du Perray à Nantes
- 1 035 K€ : moitié du bâtiment G du Parc des Tanneries situé à Strasbourg
- 10 300 K€ : parc d'affaires situé à Chartres
- 3 440 K€ : bâtiment du 8 rue Paul Langevin situé à Herblay

(**) Les acquisitions d'immeuble de placement au cours de l'exercice sont constituées par les deux sites suivants :

- 25 956 K€ : deux bâtiments situés à Bagneux acquis par la SCI Verdun le 29 juillet 2014
- 82 232 K€ : un immeuble situé à Suresnes le 17 octobre 2014

Restrictions relatives à la possibilité de cession d'immeuble de placement ou de récupération des produits de leur cession.

Aucun immeuble de placement ne fait l'objet d'une telle restriction.

Nature des immeubles de placement

en k€	Immeubles de placement
Bureaux Paris-IdF	585 627
Bureau Régions	109 050
Entrepôts/ messagerie	53 100
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7 100
Total patrimoine	754 877

NOTE 3 : Ecart d'acquisition

(En k€)	Comète	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Au 31.12.13					
Brut	2.350	1.873	262	10 468	14 953
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(10 468)	14 953
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-
Clôture au 31.12.14					
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	(1 682)	(1 682)
Cessions	-	-	-	1 682	1 682
Provisions	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-
Au 31.12.14					
Brut	2.350	1.873	262	8 786	13 271
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 786)	13 271
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

en milliers d'euros	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31.12.2013	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	24	24
Acquisitions	-	16	16
Cessions	-	(14)	(14)
Amortissement	-	-	-
Reclassement	-	(12)	(12)
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	14	14
Au 31.12.2013	-	-	-
Brut	-	4 245	4 245
Amortissement cumulé	-	(4 231)	(4 231)
Valeur nette comptable	-	14	14
Clôture au 31.12.2014	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	14	14
Acquisitions	-	3	3
Cessions	-	-	-
Sortie d'amortissement sur cessions	-	-	-
Amortissement	-	(2)	(2)
Reclassement	-	-	-
Solde net à la clôture	-	15	15
Au 31.12.2014	-	-	-
Brut	-	4 248	4 248
Amortissement cumulé	-	(4 233)	(4 233)
Valeur nette comptable	-	15	15

Les actifs incorporels ont été acquis et ne font pas l'objet de réévaluation.

A la clôture, les immobilisations incorporelles sont composées des valeurs nettes de concessions, brevets et droits similaires détenus par les sociétés Tour Eiffel Asset Management et Société de la Tour Eiffel.

Le contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management le 1er septembre 2010) dans le périmètre de consolidation (en 2006) est intégralement amorti depuis le 31 décembre 2011.

Note 5 : Actifs financiers

Actifs financiers non courants – Nature

en milliers d'euros	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2013	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	240	437	1 001	1 678
Augmentations	-	-	191	-	1 948	2 139
Reclassement	-	-	(201)	-	-	(201)
Diminutions	-	-	-	(2)	-	(2)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	230	435	2 949	3 615
Clôture au 31.12.2014	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	230	435	2 949	3 615
Augmentations	-	-	-	756	803	1 558
Reclassement	-	-	-	1 949	-	1 949
Diminutions	-	-	-	(1 624)	(42)	(1 666)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(211)	-	-	(211)
Solde net à la clôture	-	-	19	1 516	3 710	5 245

Les autres créances immobilisées sont principalement constituées de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du financement de la banque Saar LB.

Instruments dérivés :

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (CAP et SWAP) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Les justes valeurs sont calculées par un prestataire externe spécialisé.

Les différences de valeur des instruments financiers entre chaque arrêté sont portées au résultat financier.

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2014 se traduit par un impact financier négatif global en autres produits et charges financiers de 4 599 K€.

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été déterminées à partir d'un modèle de valorisation reconnu utilisant des données observables (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2014

Type de contrat	Date de souscription	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	14-11-2012	13-11-2017	40.309	Euribor 3 mois	2%	19
TOTAL						19

NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

en milliers d'euros	Immeubles destinés à être cédés
Clôture du 31.12.2013	
Solde net à l'ouverture	42 600
Transfert net en provenance des immeubles de placement	7 230
Acquisitions	1 359
Cessions	(41 250)
Effet juste valeur (résultat)	(1 309)
Solde net à la clôture	8 630
Clôture du 31.12.2014	
Solde net à l'ouverture	8 630
Transfert net en provenance des immeubles de placement	8 848
Acquisitions	-
Cessions	(7 230)
Effet juste valeur (résultat)	-
Solde net à la clôture	10 248

Les cessions de 2014 correspondent à :

- 3.310 K€ de l'immeuble Les Souhesmes de la Société Nowa,
- 3.920 K€ de l'immeuble de la Roche sur Yon de la Société Nowa,

Le solde correspond :

- à la parcelle du terrain d'Orsay de Locafimo,
- au site de Massy de la société Arman Ampère,
- au Parc des Tanneries - Strasbourg - Bât E de la société Locafimo.

Nature des Actifs destinés à être cédés

en k€	Actif destinés à être cédés
Bureaux Paris-IdF	8 848
Bureau Régions	1 400
Total patrimoine	10 248

NOTE 7 : Clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Brut	19 913	21 468
Provisions	(792)	(682)
Total net clients et comptes rattachés	19 121	20 786

NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
- Avances et acomptes versés	5	15
- Personnel et comptes rattachés	6	8
- Créances sur l'Etat	3 526	7 975
- Comptes courants – actif	-	-
- Fournisseurs débiteurs	26	105
- Charges constatées d'avance	321	278
- Autres créances	3 902	4 550
Total valeur brute	7 786	12 932
- Provisions sur autres créances	(2 163)	(2 016)
TOTAL	5 624	10 916

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.

Les autres créances sont constituées essentiellement au 31 décembre 2014 de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées.

NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture. Elles sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie. Il n'y a pas de risque de perte en capital sur ces valeurs mobilières de placement au 31/12/2014.

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Valeurs mobilières de placement	3 405	1 655
Disponibilités	11 371	20 033
Total Trésorerie active	14 775	21 688
Solde créditeurs de banque	(188)	(244)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	14 588	21 444

NOTE 10 : Capital et primes liées au capital

1) Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Au 31 décembre 2012	6 110 611	5	30 553	52 877	83 430
Augmentation de capital	143 305	5	717	5 561	6 278
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2013	6 253 916	5	31 270	58 438	89 708
Augmentation de capital	74 265	-	371	2 400	2 771
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	6 328 181	5	31 641	60 838	92 479

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

L'augmentation de capital résulte de l'exercice de :

- l'exercice de la levée de 62 107 options de souscriptions d'actions pour 310 K€ ;
- l'attribution définitive de 12 158 actions gratuites pour 61 K€.

2) Emission d'options sur actions

Les conditions

Il existe des conditions de performance et d'obligation d'achat pour les stock-options des plans attribués en 2012 et 2013 :

Pour 2012 :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Pour 2013 :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 11 avril 2013, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Attribuées en 2008

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 198 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 32,87 euros.

Toutes les options pouvaient être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 11 décembre 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans. Elles ont été levées en intégralité en novembre et décembre 2013.

En date du 20 février 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 133.490€ résultant de l'exercice de la levée de 26 698 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'options s'élève à 744.073€.

Attribuées en 2009

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 427 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 45,95 euros.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 15 octobre 2009. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Le 15 octobre 2009, le conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du prix et du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.

En mars et avril 2010, les bénéficiaires d'options de souscription ou d'achat d'action, attribuées en 2006 et 2007, ont renoncé aux plans suivants :

- plan 2 : 29 594 options accordés le 22 mars 2006
- plan 3 : 9 603 options accordés le 15 mai 2006
- plan 4 : 135 064 options accordés le 14 septembre 2006
- plan 5 : 24 182 options accordés le 29 mars 2007
- plan 6 : 26 931 options accordés le 16 octobre 2007

Le 20 mai 2010, le conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du prix et du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010.

En date du 18 mai 2011, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7.500€ résultant de l'exercice de la levée de 1 500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 41.805€.

En date du 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 142.135€ résultant de l'exercice de la levée de 28 427 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 1.164.086€.

Attribuées en 2012

Il a été accordé au cours de l'exercice 85.000 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 43,49 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 4 septembre 2014. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

28.333 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance. Il reste donc 22 987 options exerçables sur ce plan.

Il a été accordé au cours de l'exercice 14.862 options de souscription à un dirigeant.

Le prix d'exercice est fixé à 41,54 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 octobre 2014. La durée contractuelle des options est de cinq ans. 12.385 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance et de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions. Il reste donc 2.477 options exerçables sur ce plan.

En date du 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 168.400€ résultant de l'exercice de la levée de 33.680 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 1.296.343€.

Attribuées en 2013

Il a été accordé au cours du premier semestre 2013 14.862 options de souscription à un salarié ayant le statut de cadre dirigeant au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.

Le prix d'exercice est fixé à 44,56 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 avril 2015. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Estimation de la valeur des options

Le nombre d'options en circulation et leur prix d'exercice sont détaillés ci-après :

(En k€)	31- déc.-2014		31-déc.-2013	
	Prix d'exercice moyen	Options (en unité)	Prix d'exercice moyen	Options (en unité)
	(en euros par action)		(en euros par action)	
Au 1^{er} janvier	43,89	132 005	40,96	154 987
Octroyées	-	-	-	14 862
Caduques	-	(29 571)	-	(11 147)
Exercées	-	(62 107)	-	(26 698)
Ajustement post distribution	-	-	-	-
Echues	-	-	-	-
A la clôture	43,76	40 326	43,89	132 005

Les 40 326 options en circulation au 31 décembre 2014 pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Etat	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/12/2008	terminé	11/12/2013	32,87€	14,90€	69%	3,00%
15/10/2009	En cours	15/10/2014	45,95€	36,44€	60%	2,60%
04/09/2012	En cours	04/09/2014	43,49€	27,35€	32,62%	0,96%
11/10/2012	En cours	04/09/2014	41,54€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	44,56€	30,63€	31,08%	0,596%

3) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Attribuées en 2011

Des actions gratuites ont été octroyées aux dirigeants et aux salariés respectivement 18 000 actions et 2 000 actions en date du 8 décembre 2011.

L'attribution des actions est devenue définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 8 décembre 2013. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 8 décembre 2015.

Il n'existe pas de condition de présence des bénéficiaires et de condition de performance pour les actions octroyées aux salariés.

Concernant celles octroyées aux dirigeants, deux conditions de performance non cumulatives devront être réalisées :

- 2/3 des actions seront attribués si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables
- 1/3 des actions sera attribué si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5% à la moyenne des trois derniers exercices.

Plan du 8 décembre 2011

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2011 ressort à 540 770 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 30,04 €.

Attribuées en 2012

Au cours de l'exercice il a été attribué des actions gratuites aux dirigeants et aux salariés respectivement 31.900 actions et 2.100 actions. Les trois plans d'attribution d'actions gratuites se répartissent ainsi :

- le 4 septembre 2012, 30.000 actions gratuites aux dirigeants,
- le 11 octobre 2012, 1.900 actions gratuites aux dirigeants,
- le 5 décembre 2012, 2.100 actions gratuites aux salariés.

Plan du 4 septembre 2012 :

Le 4 septembre 2012, il a été attribué 30.000 actions gratuites aux dirigeants.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 4 septembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 4 septembre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables, et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices, d'un nombre de titres de la Société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

20 000 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait de la non réalisation de la deuxième condition de performance susmentionnée. 10 000 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 1.095.525 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 36,52 €.

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 371 milliers d'euros.

Plan du 11 octobre 2012 :

Le 11 octobre 2012, il a été attribué 1.900 actions gratuites à un dirigeant.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 octobre 2014. Le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 octobre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables, et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.

Par ailleurs, le bénéficiaire de ces actions recevra $\frac{1}{4}$ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites, d'un nombre de titres de la Société similaire au nombre d'actions gratuites dont il est bénéficiaire.

1.742 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions et de la non réalisation de la deuxième condition de performance susmentionnée. 158 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 66.061 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 34,77 €.

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 26 milliers d'euros.

Plan du 5 décembre 2012 :

Le 5 décembre 2012, il a été attribué 2.100 actions gratuites aux salariés.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 5 décembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 5 décembre 2016.

Il existe une condition de présence des bénéficiaires, mais pas de condition de performance pour les actions octroyées aux salariés.

100 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait du non-respect de la condition de présence. 2 000 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 80.162 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 38,17 €.

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 37 milliers d'euros.

Plan du 11 avril 2013 :

Le 11 avril 2013, il a été attribué 1.900 actions gratuites à un salarié ayant le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 avril 2015. Le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 avril 2017.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 75 927 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 39,96 €.

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 38 milliers d'euros.

En euros	Prix d'exercice (en euros par actions)	Actions gratuites (en unités)
Au 1er Janvier		34 475
Octroyées		(12 158)
Radiées		(20 417)
Attribuées		-
A la clôture	-	1 900

NOTE 11 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières – Variations par nature

en milliers d'euros	Situation au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 31.12.2014
Emprunt et dettes financières	334 856	69 511	(21 766)	-	(14 537)	368 064
- Dettes sur CAP et SWAP	5 276	-	-	4 355	-	9 631
- Dépôts et caution. reçus	6 239	1 554	(789)	-	-	7 004
Total autres passifs financiers	11 515	1 554	(789)	4 355	-	16 635
Total des dettes non courantes	346 371	71 065	(22 555)	4 355	(14 537)	384 699
- Emprunt bancaires	13 652	-	(14 064)	-	16 486	16 082
- Intérêts courus	599	(84)	32	-	-	547
- Concours bancaires	163	-	(163)	-	-	-
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	14 414	32	(14 312)	-	16 486	16 629
- Dettes sur CAP et SWAP	4 522	-	-	32	-	4 555
- Dépôts et caution. reçus	40	-	(40)	-	-	-
Total autres passifs financiers	4 562	-	(40)	32	-	4 555
Total des dettes courantes	18 976	32	(14 352)	32	16 486	21 184
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	365 347	71 097	(36 906)	4 387	1 949	405 882

Ce tableau intègre une avance de trésorerie de l'actionnaire majoritaire d'un montant de 68 millions d'euros, remboursable à première demande.

Emprunts auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	340.5	43.6	384.1

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,77 % au 31 décembre 2014.

La dette totale à taux fixe ressort à 340.5 M€ après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe. Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 43.6 M€ est totalement couverte par des instruments de CAP.

Echéances des emprunts bancaires non courants

En k€	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Entre 1 et 5 ans	361 500	244 500
A plus de 5 ans	6 564	90 356
Total	368 064	334 856

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale et des intérêts à payer

En k€	Nominal	Intérêts	Total
31-déc.-15	16 072	10 121	26 193
31-déc.-16	77 888	9 215	87 103
31-déc.-17	172 106	6 884	178 990
31-déc.-18	26 998	2 216	29 214
31-déc.-19	84 507	1 032	85 539
31-déc.-20	307	163	470
31-déc.-21	1 332	147	1 478
31-déc.-22	3 162	94	3 257
31-déc.-23	1 763	122	1 885
Total	384 136	29 995	414 130

L'échéance de l'avance de trésorerie de l'actionnaire principal est à 5 ans, renouvelable. Cependant, celle-ci est remboursable à première demande. La maturité de la dette a été calculée au 16 octobre 2016.

Dettes sur CAP et SWAP

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (CAP et SWAP) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2014 :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur K€
SWAP	28-06-2012	28-06-2012	28-06-2017	43 769	Euribor 3 mois	2,46%	(2 469)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	6 950	Euribor 3 mois	2,15%	(584)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	15 993	Euribor 3 mois	2,15%	(1 340)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	19 618	Euribor 3 mois	2,15%	(1 663)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	12 018	Euribor 3 mois	2,15%	(1 018)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	11 516	Euribor 3 mois	2,15%	(967)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	9 477	Euribor 3 mois	2,15%	(800)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	17 435	Euribor 3 mois	2,15%	(1 473)
SWAP	28-03-2012	28-06-2013	30-06-2018	12 940	Euribor 3 mois	1,91%	(773)
SWAP	10-04-2012	28-09-2012	29-09-2017	7 278	Euribor 3 mois	1,50%	(269)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	12 590	Euribor 3 mois	0,94%	(294)
SWAP	14-11-2012	14-11-2012	13-11-2017	10 484	Euribor 3 mois	0,75%	(190)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	78 427	Euribor 3 mois	0,94%	(1 833)
SWAP	01-08-2012	01-08-2012	02-02-2015	6 346	Euribor 3 mois	4,61%	(73)
Collar/Tunnel	26-04-2011	28-04-2011	15-04-2016	7 672	Euribor 3 mois	2%/3%	(220)
Collar/Tunnel	26-04-2011	02-05-2011	15-04-2016	7 672	Euribor 3 mois	2%/3%	(220)
TOTAL				280 185			(14.186)

NOTE 12 : Provisions à long terme et à moins d'un an

en milliers d'euros	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	TOTAL
Situation au 31.12.2013	6	202	47	255
Dotations	-	64	64	128
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-
Solde à la clôture 31.12.2014	6	266	112	384

Au 31 décembre 2014, seules les provisions pour indemnités de départ en retraite sont à long terme.

NOTE 13 : Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	-
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL des dettes fiscales non courantes	-	-
Dettes sociales	1 110	1 170
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	-	-
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	5 494	11 188
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	6 604	12 358
TOTAL	6 604	12 358

NOTE 14 : Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Dettes fournisseurs	10 722	5 665
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	-	10
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	150	122
Avances et acomptes reçus	1 595	1 176
Clients créditeurs	-	(79)
Autres dettes d'exploitation	6 475	1 796
Produits constatés d'avance	15 218	14 949
TOTAL	34 160	23 639
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance	682	715
Autres dettes d'exploitation	-	-
TOTAL	682	715

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2014 du quittancement des loyers du 1er trimestre 2015.

NOTE 15 : Chiffre d'affaires

Analyse comparative par nature

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.13
Produits de location	51 873	61 463
Chiffre d'affaires VEFA	1 760	-
Autres produits locatifs	10 948	12 481
Total du chiffre d'affaires	64 580	73 944

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de taxes foncières, taxes sur les bureaux et de l'activité de promotion.

Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille

Montant des paiements minimaux futurs (en milliers d'euros)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
A moins d'un an	48 984	53 588
A plus d'un an et à moins de cinq ans	145 443	148 322
A plus de cinq ans	41 047	53 814
Total des paiements futurs	235 474	255 724

NOTE 16 : Achats consommés

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Achats non stockés de matériels et fournitures	(1 751)	(26)
Total des achats consommés	(1 751)	(26)

Les achats consommés sont relatifs à l'opération de VEFA menée à Nantes.

NOTE 17 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes

Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Rémunération du personnel	(3 778)	(3 397)
Charges sociales	(1 506)	(1 715)
Charges sur paiements en actions	(472)	(974)
Total des charges de personnel	(5 756)	(6 086)

Charges externes

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Locations et charges locatives	(5 701)	(6 255)
- Entretien et réparations	(909)	(214)
- Primes d'assurance	(612)	(1 065)
- Divers documentation, séminaires	(30)	(46)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(5 103)	(5 997)
- Pub, publication, relations publiques	(214)	(174)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(2)	(5)
- Déplacements, missions et réceptions	(89)	(144)
- Frais postaux et de télécommunications	(42)	(49)
- Services bancaires et assimilés	(138)	(358)
- Autres services extérieurs	(58)	(76)
Total des charges externes	(12 898)	(14 383)

- (1) Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs, d'administration de biens et à des honoraires non récurrent d'avocats et de conseil dans le cadre du litige d'actionnariat et des OPA.

Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Taxes foncières	(4 761)	(6 743)
Autres impôts et taxes	(2 836)	(2 991)
Total des impôts et taxes	(7 596)	(9 734)

NOTE 18 : Solde net des ajustements de valeur

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Immeubles de placement	(16 077)	(33 740)
- Actifs destinés à être cédés	-	(1 308)
TOTAL	(16 077)	(35 048)

NOTE 19 : Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Produits divers de gestion courante	5	25
- Produits sur cession d'immeubles de placement	31 305	151 964
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	8 130	43 008
- Autres produits exceptionnels	351	878
Autres produits d'exploitation	39 791	195 875
- Charges diverses de gestion courante	(154)	(155)
- Valeur des immeubles de placement	(32 216)	(149 152)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(7 230)	(41 250)
- Frais de cession des immeubles	(869)	(4 104)
- Autres charges exceptionnelles	(203)	(483)
- Pertes sur créances irrécouvrables	(93)	(169)
Autres charges d'exploitation	(40 766)	(195 313)

Les cessions concernent les immeubles destinés à être cédés au 31 décembre 2013 de la Roche sur Yon et des Souhesmes de la SCI Nowa et le bâtiment 2 du Parc du Perray, la moitié du bâtiment G du Parc des Tanneries situé à Strasbourg, le parc d'affaires situé à Chartres et le bâtiment du 8 rue Paul Langevin situé à Herblay de Locafimo.

NOTE 20 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(50)	(11)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(1)	(79)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(51)	(90)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(110)	129
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	(275)	54
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(385)	183

NOTE 21 : Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Revenus des valeurs mobilières de placement	52	45
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	52	45
- Intérêts sur opérations de financement	(14 895)	(19 310)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(14 895)	(19 310)
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(14 843)	(19 266)

NOTE 22 : Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Autres produits financiers (1)	775	10 805
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	775	10 805
- Autres charges financières (1)	(5 980)	(2 647)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(5 980)	(2 647)
TOTAL	(5 205)	8 158

(1) Dont 4.599 K€ d'ajustement à la baisse de valeur des instruments financiers au 31/12/2014 contre 10 468 K€ d'ajustement à la hausse au 31/12/2013.

NOTE 23 : Résultat de base par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

(En k€)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Résultat de l'exercice	(957)	(1 892)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.328 181	6 072 972
Résultat de base par action (€ par action)	(0,15)	(0,31)

Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de toutes les actions gratuites et des stocks-options ayant un effet potentiellement dilutif. Pour les options sur actions, un calcul est effectué afin de déterminer le nombre d'actions qui auraient pu être acquises à la juste valeur (soit le cours boursier annuel moyen de l'action de la Société) sur la base de la valeur monétaire des droits de souscription attachés aux options sur actions en circulation. Le nombre d'actions ainsi calculé est comparé au nombre d'actions qui auraient été émises si les options avaient été exercées.

(En k€)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Résultat de l'exercice	(957)	(1892)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	6.298 .664	6.144 887
Résultat dilué par action (€ par action)	(0,15)	(0,31)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2014 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	6 328 181	6.253.916
Stock-options	256	31.842
Actions gratuites	1 900	34.475
Actions propres		(72.594)
TOTAL	6.330 337	6.247.639

Il est rappelé que les actions propres ont été apportées lors de l'offre publique d'achat d'août 2014.

NOTE 24 : Parties liées

La convention signée avec Bluebird Investissements le 7 janvier 2013, dont Mark Inch est gérant (ancien Président du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel) a pour objet l'identification et l'analyse des acquisitions de patrimoine immobilier ; la participation à la définition de la stratégie de commercialisation et de gestion locative des immeubles ; la participation à la politique de valorisation du patrimoine et le conseil en matière de financement des acquisitions et de levée des fonds ; la recherche de nouveaux actionnaires et le conseil en matière de structuration de la dette ; la recherche de nouveaux actionnaires et le conseil en matière de structuration de la dette.

Cette convention a pris fin le 31 août 2014. Les honoraires versés à Bluebird Investissement, partie liée, s'élèvent à 197 K€ au titre de 2014.

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2014 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL				
Rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2014				
Montants bruts				
	Renaud HABERKORN Directeur Général jusqu'au 16/10/14 (1)	Philippe LEMOINE Directeur Général depuis le 17/10/14 (2) (3) (4) (5)	Frédéric MAMAN directeur général délégué jusqu'au 16/10/14 (6) (7)	Mark INCH président du conseil d'administration jusqu'au 16/10/14
rémunération fixe				
STE	79 349 €	50 962 €	na	80 625 €
TEAM	396 738 €		240 000 €	na
rémunération variable				
STE	0 €		na	na
TEAM	200 000 €		0 €	na
rémunération exceptionnelle				
STE	0 €		na	na
TEAM	0 €		0 €	na
Indemnité de révocation				
STE	200 000 €		na	0 €
TEAM	700 000 €		0 €	na
avantages en nature				
STE	5 625 €		na	1 277 €
TEAM	18 267 €		3 701 €	na
jetons de présence	0 €		0 €	0 €
valorisation des options attribuées	0 €		0 €	0 €
valorisation des actions de performance attribuées	0 €		0 €	0 €

(1) Rémunération variable fixée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 50 000 euros maximum, dont un montant de 50% est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période

(2) Rémunération fixe : montant réparti entre Société de la Tour Eiffel au titre des fonctions de directeur général : 79 349 €, et Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de co-gérant : 396 738€

(3) Rémunération variable: le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable 2014 pourra représenter au maximum 50% de sa rémunération fixe, soit 300 000 €, garantie à hauteur de 200 000 € conformément au contrat initial, et répartie entre :

- Société de la Tour Eiffel (100 000 €) ; cette rémunération est soumise à des critères de performance fixés par le conseil d'administration du 19 mars 2014 : 20 % de cette rémunération sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille, la communication avec l'actionnariat et l'animation des équipes, et les 80 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum, et un critère quantitatif financier basé sur le TSR permettant d'obtenir jusqu'à 20 % de la rémunération variable maximum
- et Tour Eiffel Asset Management (200 000 €). Cette somme a été versée à Monsieur Renaud Haberkorn le 16 octobre 2014

(4) Indemnité de révocation: montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 200 000 € et Tour Eiffel Asset Management : 700 000 €

Aux termes de la convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, Monsieur Renaud Haberkorn pouvait bénéficier d'une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité, également approuvée par Tour Eiffel Asset Management par décision du 22 mai 2013, était soumis, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2 du Code de commerce, à la réalisation des critères de performance fixés par le Conseil d'Administration du 25 avril 2013, à savoir un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 28,5 M€ pour 2013. Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L 225-42 1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance prévus étaient atteints et a approuvé le versement de cette indemnité

(5) Avantages en nature: montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 5 625 € et Tour Eiffel Asset Management : 18 267 €

(6) Rémunération fixe: rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management au titre des fonctions de directeur

(7) Rémunération variable: Le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman pour 2014 pourra représenter au maximum 40% de sa rémunération fixe dans les conditions suivantes :

- 40 % de cette rémunération variable sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille et l'animation des équipes
- les 60 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum

NOTE 25 : Engagements hors bilan

1) Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Engagements donnés :

Aucun engagement donné.

Engagements reçus :

Aucun engagement reçu.

2) Engagements hors bilan liés au financement de la société

Engagements donnés :

Sociétés	Solde de l'emprunt au 31 dec-14 (*) (en K€)	Solde de l'emprunt au 31 dec-13 (*) (en K€)	Date d'échéance	Hypothèque	Privilège du prêteur de deniers	Nantissement de créances et/ou comptes bancaires	Cession Dailly des créances commerciales
STE Vélizy Energy II	0	7 572	29/06/2027	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
STE St Cloud	6 346	6 720	16/01/2015	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Locafimo	141 810	169 358	13/11/2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arman F02	43 125	45 265	28/03/2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nowa	15 161	19 535	15/04/2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Caen Colombelles	11 518	11 813	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Champigny Carnot	19 618	20 031	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Comète	15 993	16 420	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verdun	1 000	-	28/07/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berges de l'Ourcq	6 950	7 130	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rueil National	17 435	17 833	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Etupes de l'Allan	9 477	9 697	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Montrouge Arnoux	12 926	12 621	30/06/2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
153 Jean Jaurès	12 018	12 270	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	313 377	356 265		307 031	303 900	307 031	312 377

(*) données sociales avant retraitement des frais d'emprunt

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-14	31-déc-13
Cautions locataires			6 523	3 901
Divers				
Complément de prix cession Massy	22/07/2011	21/07/2016	420	420
Participation financière sur travaux (siège)	01/05/2013	30/04/2016	236	236
Caution SOCIETE GENERALE (ZAC Ampère Massy)	23/09/2013	31/12/2016	3 800	3 800
			4 456	4 456

3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-14	31-déc-13
Promesses de vente d'immeubles				
Bâtiment E Parc des Tanneries, Strasbourg	23/06/2011	30/09/2014	1 400	1 400
Terrain Massy	12/12/2013	30/06/2014	0	153
Parcelle terrain Orsay	07/02/2014	07/02/2016	1 423	
Ilôt 5K3 ZAC Ampère Massy	31/01/2014	30/03/2015	7 425	
Immeuble la Roche-sur-Yon	23/12/2013	30/04/2014	0	3 920
			10 248	5 473
Engagements divers				
Promesse de financement équipements ZAC Massy (1)	18/07/2013	31/12/2016	3 800	3 800
Caution Garantie de Paiement Trésor Public Massy	21/10/2014		3 564	
Caution Garantie de Paiement Trésor Public Massy	27/10/2014		1 535	
Garantie de restitution acompte COGEDIM ZAC Massy		30/06/2016	3 500	0
Garantie de paiement du prix immeuble VEFA Montrouge	04/03/2011	30/03/2014	0	204
			12 399	4 004

(1) Cet engagement est garanti par une caution de même montant délivrée par SOCIETE GENERALE, la banque ayant elle-même recueilli une promesse d'hypothèque sur le terrain concerné.

NOTE 26 : Evénements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2015 et l'arrêté du présent document par le Conseil d'administration :

- La Société a signé le 13 février 2015 une promesse de vente dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 7016 m² à Vélizy entièrement loué à la société Yokogawa sur la base d'un bail de 10 ans dont 7 ans ferme. Cette future acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agira du troisième immeuble de la Société dans ce secteur, et en permettant de dégager un revenu locatif annuel sécurisé de 1,78 M€ pour un prix d'achat hors droit de 25,6 M€.
- Sur le plan de la commercialisation, la Société a prorogé la durée ferme des baux sur 3 actifs loués à La Poste et situés à Saint Gibrien, Toulouse et Ingré. Cette renégociation porte les échéances fermes des baux au 31 janvier 2019, et moyennant une baisse globale du loyer d'environ 10%. (nouveau loyer annuel : 1,8 M€).

- La relocation de 12.300 m² au Plessis-Robinson à CS Systèmes d'Information (dont 9.500 m² pour 9 ans fermes) et celle de Champigny-sur-Marne, où Air Liquide a renouvelé son bail sur la totalité des 3 bâtiments (14.100 m²), pour une durée moyenne de 7 ans, a permis à la Société de sécuriser sur le long terme un revenu locatif proche de 5 M€ par an.

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, d'autre changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2014.

2.4 COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2014			31/12/2013
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires	12 005		12 005	12 005
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	38 032 213		38 032 213	9 251 016
Constructions	69 153 195	3 811 734	65 341 461	12 690 636
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	18 016	15 511	2 505	2 912
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	250 708 811	59 794 055	190 914 756	223 626 663
Créances rattachées à des participations	75 840 021	83 790	75 756 231	60 147 743
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	103 029		103 029	
	433 867 289	63 705 090	370 162 199	305 730 974
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	177 128		177 128	293
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	3 219 683	585 730	2 633 953	3 488 675
Autres créances	48 557 688		48 557 688	49 201 718
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				3 859 567
Autres titres	1 388 475		1 388 475	166 329
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 007 494		2 007 494	1 992 504
Charges constatées d'avance (3)	50 668		50 668	40 535
	55 401 136	585 730	54 815 406	58 749 620
Charges à répartir sur plusieurs exercices	84 736		84 736	103 640
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	489 353 162	64 290 820	425 062 342	364 584 234
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				12 451 299
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

Euros

	31/12/2014	31/12/2013
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 31 640 905)	31 640 905	31 269 580
Primes d'émission, de fusion, d'apport	60 837 787	58 438 148
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	3 126 958	3 055 306
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau	1 253 652	(7 308 239)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	5 690 171	8 633 543
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	318 482 845	310 021 710
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	47 243	1 563 335
	47 243	1 563 335
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	13 689 645	14 363 456
Emprunts et dettes financières (3)	83 842 285	33 240 424
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 201 272	3 797 454
Dettes fiscales et sociales	743 333	797 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066
Autres dettes	202 642	334 319
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	1 843 011	456 344
	106 532 254	52 999 189
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	425 062 342	364 584 234
(1) Dont à plus d'un an (a)	76 564 957	13 623 351
(1) Dont à moins d'un an (a)	29 967 297	39 375 838
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	7 913	7 913
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2014			31/12/2013
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	5 906 041		5 906 041	8 804 602
Chiffre d'affaires net	5 906 041		5 906 041	8 804 602
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				1 698 769
Autres produits			5	10
			5 906 046	10 503 380
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			9 163 407	9 646 926
Impôts, taxes et versements assimilés			216 886	387 733
Salaires et traitements			409 659	512 936
Charges sociales			144 101	150 107
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			840 084	588 719
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			150 020	150 008
			10 924 156	11 436 429
RESULTAT D'EXPLOITATION			(5 018 110)	(933 049)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)			42 310 515	39 034 441
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			9 626	9 753
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			3 369 719	2 317 537
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			16 401	35 605
			45 706 260	41 397 336
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			32 795 697	26 516 759
Intérêts et charges assimilées (4)			1 297 870	1 256 788
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 014 449	2 102 360
			35 108 016	29 875 907
RESULTAT FINANCIER			10 598 244	11 521 429
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			5 580 135	10 588 380

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	145 871	5 005
Sur opérations en capital		3 225 000
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		129 602
	145 871	3 359 607
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	778	100 328
Sur opérations en capital		4 929 271
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	35 056	176 845
	35 835	5 206 444
RESULTAT EXCEPTIONNEL	110 036	(1 846 837)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		108 000
Total des produits	51 758 177	55 260 323
Total des charges	46 068 007	46 626 779
BENEFICE OU PERTE	5 690 171	8 633 543
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	42 310 515	39 034 441
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	651 466	163 798

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2014 dont le total est de 425 062 341,77 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de 5 690 170,64 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

GENERALITES

La Société de la Tour Eiffel a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

Option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

En date du 15 avril 2004, la société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), avec effet au 1er janvier 2004.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

- a) Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa(ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

- b) Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 ("SIIC5"), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- c) La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, la mesure suivante ("SIIC 4"), qui doit être signalée en raison des risques qu'elle induit.

Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. A défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts).

La Loi de Finances pour 2009 a toutefois prévu qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont toutefois diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Par dérogation, la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. Il appartient à cette dernière, pour que la Société de la Tour Eiffel conserve le statut de SIIC, de réduire sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société.

Dans la note d'information visée par l'AMF le 4 mars 2014 (sous le n° 14-067), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60 % du capital de la Société, elle prendrait *"toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC"*. Elle s'est toutefois réservée *"la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP"*.

Dans sa note en réponse visée par l'AMF le 19 mars 2014 (sous le n° 14-089), la Société de la Tour Eiffel a précisé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, une imposition au taux de 25 % serait due sur la somme des plus-values latentes acquises par les actifs éligibles pendant le régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans ledit régime. Le montant de ce coût fiscal a été estimé sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

Par un communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a indiqué au sujet du régime SIIC qu'elle avait l'intention *"de le maintenir à condition qu'elle détienne moins de 67 % du capital et des droits de vote à l'issue de l'offre et que la SMABTP ne soit pas reluée au-delà de ce pourcentage dans le cadre de toute augmentation de capital non intégralement souscrite par les autres actionnaires."*

La SMABTP a obtenu à la suite de l'offre en surenchère réouverte une participation de 89,88 % excédant le seuil de 60 % susvisé.

A la connaissance de la Société, l'actionnaire majoritaire envisage diverses options en vue de ramener sa participation au-dessous du seuil de 60 % et de permettre ainsi à la Société de conserver son statut SIIC.

- d) La Loi de Finances rectificative pour 2006 a en outre prévu que les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II 1er du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10ème du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

- e) Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40 % sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.
- f) La Loi de Finances rectificative pour 2013 comprend, entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées. En effet, le dispositif d'exonération de la contribution de 3 % pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Opérations sur le capital

1.1 Acompte sur dividendes 2014

Il n'a pas été versé d'acompte sur dividendes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014.

1.2 Levée d'option du plan de souscription d'actions du 15 octobre 2009

La levée d'option du plan du 15 octobre 2009 a amené la constatation d'une augmentation de capital de 28 427 actions au taux nominal de 5 €, soit une augmentation de capital de 142 135 €. Il a été constaté une prime d'émission de 1 164 086 €.

1.3 Levée d'option du plan de souscription d'actions du 4 septembre 2012

La levée d'option du plan du 4 septembre 2012 a amené la constatation d'une augmentation de capital de 33 680 actions au taux nominal de 5 €, soit une augmentation de capital de 168 400 €. Il a été constaté une prime d'émission de 1 296 343 €.

1.4 Attribution d'actions gratuites: Plan du 4 septembre 2012

10 000 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 50 000 €.

1.5 Attribution d'actions gratuites : Plan du 11 octobre 2012

158 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 790 €.

1.6 Attribution d'actions gratuites : Plan du 5 décembre 2012

2 000 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 10 000 €.

2 Acquisition et cessions d'immobilisations

2.1 Immobilisations corporelles

Un immeuble composé de deux bâtiments et situé au 5 et 7 rue Frédéric Clavel à SURESNES a été acheté le 17 octobre 2014 pour une valeur de 76 150 K€ à la société TISHMAN SPEYER. Le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 82 232 K€.

2.2. Portefeuille titres

Création de la SCI VERDUN le 25 avril 2014 (détenue à 99 %) en vue de l'acquisition par celle-ci d'un immeuble à Bagneux le 29 juillet 2014.

La SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD a fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine (TUP) le 30 avril 2014.

Les titres de participations sont uniquement constitués de parts de Sociétés Civiles immobilières, de parts d'une Société en Nom Collectif et d'actions d'une Société par Actions Simplifiée.

3 Dépréciation des titres

Au 31 décembre 2014, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une dépréciation complémentaire d'un montant de 27 749 000 €. La provision s'élève désormais à 54 268 962 €.

Au 31 décembre 2014, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'une dépréciation complémentaire d'un montant de 4 961 916.65 €. La provision s'élève désormais à 5 524 103 €.

Par ailleurs, les titres de la SCI BERGES DE L'OURQ ont fait l'objet d'une dépréciation à 100 % soit 990 €.

4 Financement

Dans le cadre de la gestion de son risque de taux adossé à sa ligne de crédit, la Société de la Tour Eiffel a maintenu les instruments de couverture suivants, toujours en vigueur au 31 décembre 2014 :

- Contrat de SWAP au taux garanti de 1,50 % pour un notionnel résiduel de 7 277 264 € auprès de la banque Crédit Agricole CIB, relatif à l'emprunt finançant l'immeuble Energy II.
- Contrat de SWAP au taux garanti de 4,61 % pour un notionnel résiduel de 6 346 087 € auprès de la banque Société Générale, relatif à l'emprunt finançant l'immeuble de Saint-Cloud.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC n° 2014-03 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations corporelles

1.1. Terrains et Constructions

1.1.1. Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La valeur brute a été répartie en 4 composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'asset management, Tour Eiffel Asset Management.

Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle a été constatée sur le composant principal (la structure). Compte tenu des caractéristiques techniques, les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy)
- 10 % (Immeuble Suresnes)
- 20 % (Immeuble situé à St Cloud).

Chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre selon le plan suivant :

Structure	durée : 35 à 60 ans	mode : linéaire
Etanchéité	durée : 15 et 30 ans	mode : linéaire
Equipements	durée : 20 et 50 ans	mode : linéaire
Aménagements	durée : 10 à 50 ans	mode : linéaire

Au 31 décembre 2014, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

1.1.2. Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre. Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Il n'a pas été constaté de dépréciations pour les immeubles de Saint Cloud, Vélizy et Suresnes au 31 décembre 2014.

1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

Matériel de bureau	durée : 3 ans	linéaire
Mobilier	durée : 5 ans	linéaire

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

2. Valeurs mobilières de placement et actions propres

2.1. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture.

2.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2014, il n'y a plus d'actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité. Toutes les actions auto-détenues ont été apportées à l'OPA en 2014.

3. Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. La société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.

Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise semestrielle.

4. Créances

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au 31 décembre 2014, la provision pour dépréciation de la créance du locataire Lee Cooper occupant l'immeuble situé à Amiens, et provisionnée depuis décembre 2010, a été maintenue pour un montant de 585 730 €. Cette créance a été admise partiellement par le Tribunal de Commerce d'Amiens le 26 janvier 2012 à hauteur d'un montant de 816 835 € TTC. La société attend l'émission d'un certificat d'irrecouvrabilité pour solder la créance douteuse et la dépréciation correspondante.

5. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts ayant fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation en 2012 sont amortis sur la durée des emprunts.

6. Instruments financiers à terme - opérations de couverture de taux

La Société de la Tour Eiffel a souscrit auprès des banques des contrats de couverture de risque de taux sous la forme de SWAP.

A la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les SWAP est constaté.

Les pertes potentielles sur les instruments financiers ne font pas l'objet de provisions pour risques dans la mesure où ces instruments relèvent d'opérations de couverture.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2014, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 150 000 €.

Le conseil d'administration en date du 16 octobre 2014 a constaté la démission de leurs mandats d'administrateurs de Messieurs Mark Inch, Renaud Haberkorn, Richard Nottage, Aimery Langlois-Meurine et de Madame Mercedes Erra.

Le conseil d'administration du 16 octobre 2014, en remplacement des administrateurs démissionnaires, a coopté Madame Agnès Auberty, Messieurs Bernard Milléquant et Hubert Rodarie. Monsieur Hubert Rodarie étant désigné président du conseil d'administration.

Au titre de l'année 2014, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 416 561 €.

2. Affectation du résultat 2013

L'Assemblée Générale Mixte du 5 décembre 2014 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2013, soit 8 633 543 € diminué du report à nouveau d'un montant de <7 308 239 €> de la façon suivante :

- 71 652 € par dotation de la réserve légale,
- 1 253 652 € en affectation du solde en report à nouveau créditeur.

3. Affectation des résultats 2014 des filiales

Résultat financier - remontée de résultats 2014

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés.

Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre.

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2014 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2014, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2014 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

4. Résultat Fiscal - Suivi des obligations du régime SIIC

Le résultat comptable 2014 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 5 690 K€ et le résultat fiscal à 38 397 K€.

4.1. Résultat Fiscal exonéré et Suivi des obligations de distribution

Le Résultat Fiscal exonéré 2014 s'élève à 41 097 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 8 294 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 95 %,
- 2 263 K€ provenant des plus ou moins-values de cession et soumis à une obligation de distribution de 60%,
- 30 540 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

Le résultat à distribuer né au cours de l'exercice 2014 s'élève à 39 777 K€. L'obligation de distribution est limitée au résultat comptable 2014 de Société de la Tour Eiffel soit un montant de 6 907 K€, lui-même fortement impacté par la dépréciation des titres de la SAS Locafimo et de la SCI Comète. Le solde sera distribué sur les exercices à venir conformément à la réglementation.

4.2. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2014 s'élève à (2 701) K€ et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée.

A la clôture 2014, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à 22 709 K€.

4.3. Impôts sur les bénéfices

Au 31 décembre 2014, il n'y a pas de charges d'impôts sur les bénéfices.

5. Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués, encore en vigueur et caduques :

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de Souscription	Nb d'options attribuées	Nb d'options exercées	Nb d'options radiées ou caduques	Nb d'actions potentielles
29/03/2007	15/10/2009	Du 15/10/09 Au 15/10/14	45.95	28 427	28 427		0
24/05/2012	04/09/2012	Du 04/09/12 Au 04/09/17	43.49	85 000	33 680	28 333	22 987
24/05/2012	11/10/2012	Du 11/10/12 Au 11/10/17	41.54	14 862		12 385	2 477
24/05/2012	11/04/2013	Du 11/04/13 Au 11/04/18	44.56	14 862			14 862
						TOTAL	40 326

6. Suivi des attributions d'actions gratuites

6.1. Synthèse des actions gratuites attribuées

Date d'attribution par le conseil d'administration	Date d'attribution définitive	durée minimale de conservation	nb d'actions gratuites attribuées	nombres d'actions caduques	nombres d'actions attribuées	Nombres d'actions potentielles
04/09/2012	04/09/2014	2 ans	30 000	20 000	10 000	
11/10/2012	11/10/2014	2 ans	1 900	1742	158	
05/12/2012	05/12/2014	1 an	2 100	100	2 000	
11/04/2013	11/04/2015	2 ans	1 900			1 900
					TOTAL	1 900

La société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires, sous réserve d'atteindre les conditions de performance ou de présence fixés par les plans, soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

6.2. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2014 est le suivant :

- Résultat net par action 2014 :	0,90 €
- Résultat net dilué par action 2014 théorique :	0,89 €

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice.

7. Engagements financiers

7.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 9 700 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint Cloud, un privilège de prêteur de deniers a été donné à la banque.
- Conservation des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et engagement de ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès de la Société Générale et du Crédit Foncier de France,
- Conservation de la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n° 1 en date du 31 mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 mars 2008 par la Société Générale et le Crédit Foncier de France à la SCI Arman F02,
- En garantie du prêt accordé le 15 avril 2011 à la SCT Nowa par la Société Générale et la BECM, les parts détenues par la Société de la Tour Eiffel de cette dernière ont été nanties jusqu'au 15 avril 2018,
- Le 30 juin 2011, dans le cadre du prêt accordé à la SCT Montrouge Arnoux, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de ne pas céder les parts qu'elle détient dans ladite SCI et de lui apporter la trésorerie nécessaire et ce jusqu'au 30 juin 2018,
- Le 16 janvier 2012, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de verser une dotation d'un montant total de 150 000 € sur 5 ans à la Fondation d'Entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Au 31 décembre 2014, la dotation restant à verser s'élève à 80 000 €,
- Caution émise en faveur du Crédit Agricole Ile de France jusqu'au 31 mars 2018 au titre du contrat de couverture de taux conclu le 23 mars 2012 par la SCI Montrouge Arnoux et commençant le 28 juin 2013,
- Nantissement au profit d'une banque des parts des SCT suivantes :
 - Jean Jaurès,
 - Comète,
 - Berges de l'Ourcq,
 - Champigny Carnot,
 - Rueil National,
 - Caen Colombelles,
 - Etupes de l'Allan,
- Le 29 juin 2012, dans le cadre de la signature du prêt de 8 000 000 € consenti par Crédit Agricole Ile De France, une hypothèque en premier rang sur l'immeuble « Energy II » situé à Vélizy et le nantissement du compte de Cash Deposit ont été donnés à la banque jusqu'au 29 juin 2027. L'encours du prêt s'élève 7 272 K€ au 31 décembre 2014. Les engagements suivants ont également été donnés au Crédit Agricole Ile de France : cession Dailly des loyers, cession Dailly du contrat de couverture de taux, nantissement du compte DSCR, cession des indemnités à provenir des assurances relatives à l'immeuble.
- Nantissement d'un compte d'instruments financiers portant sur les actions de la SAS Locafimo et du compte de produits nanti, en faveur des banques la finançant pour un montant de 141 810 K€ jusqu'au 13 novembre 2017.

- Le 18 septembre 2013, la Société Générale a émis une caution bancaire de 3 800 K€ jusqu'au 31 décembre 2016 garantissant l'engagement pris par la SCI ARMAN AMPERE de participer au financement des équipements publics de la ZAC Ampère dans le cadre du permis de construire du projet Power Park. La Société de la Tour Eiffel s'engage à couvrir les sommes dues en cas de mise en jeu du cautionnement.

- Caution délivrée par la Société de la Tour Eiffel en garantie du paiement par la SCJ ARMAN AMPERE d'une dette envers le trésor public de Palaiseau pour un montant de 1 535 K€. La caution est active jusqu'à l'extinction de la dette.

- Caution délivrée par la Société de la Tour Eiffel en garantie du paiement par la SCI ARMAN AMPERE de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux réclamée par la direction régionale des finances publiques d'Ile de France le 21 octobre 2014 pour un montant de 3 564 K€.

- Caution délivrée par la Société de la Tour Eiffel au bénéfice de la Société générale en garantie du paiement par la SCI ARMAN AMPERE de la restitution d'un acompte de 3 500 K€ en cas de non réalisation de conditions dans le cadre du contrat relatif à la promesse de vente de l'ilôt 5 K€ à la société COGEDIM.

7.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Une garantie à première demande a été émise le 5 mars 2012 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Altran CIS en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif de Vélizy (Energy II) et ce jusqu'au 31 mai 2021. Le montant est plafonné à un montant de 127 000 € indexé annuellement.

8. Engagements réciproques

Les engagements réciproques relatifs aux contrats de SWAP s'élèvent à 13 623 K€ au 31 décembre 2014 :

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2014
01/08/2012 au 01/02/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,61%	6 346 K€
28/09/2012 au 29/09/2017	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 1,5%	7 277 K€

9. Financement des filiales

9.1. Convention de trésorerie

Les filiales de la Société de la Tour Eiffel ont adhéré à la convention de trésorerie signée le 2 avril 2004 et à ses avenants du 24 juin 2004 et du 19 juin 2012.

Le taux d'intérêt appliqué au sein du groupe est l'EURIBOR 3 Mois majoré de 25 points de base.

9.2. Prêts subordonnés

La Société de la Tour Eiffel, en qualité de prêteur, met à disposition de ses filiales des sommes sous la forme de convention de prêts subordonnés. Ces prêts sont consentis au taux d'intérêt de l'EURIBOR 3 Mois majoré de 100 points de base.

Par avenant en date du 26 juin 2012, la durée du prêt subordonnée a été modifiée pour correspondre à une durée identique à la convention de prêt signée par les filiales avec la banque SAAR dans le cadre de leur refinancement, soit à échéance du 26 juin 2019.

Le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord entre créanciers conformément à la convention de prêt signée avec la banque.

10. Indemnité de départ

A compter du 1er janvier 2014, le Directeur Général bénéficie d'une indemnité de révocation d'un an de rémunération fixe et variable en cas de départ contraint non lié à une faute de sa part. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation des critères de performance qui sont fixés, pour les deux premières années de son mandat.

A ce titre, une indemnité de révocation d'un montant de 200 K€ lui a été versée sur l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il est prévu que le nouveau Directeur Général, Philippe Lemoine, en place depuis le 17 octobre 2014 n'aura droit à aucune indemnité de départ.

11. Honoraires de Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2014, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 237 252 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

12. Transactions conclues avec les parties liées

La Société de la Tour Eiffel confie à la société Bluebird Investissements la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles.

En date du 5 décembre 2012, le Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un nouveau contrat avec Bluebird Investissements prenant effet à compter du 1er janvier 2013. La rémunération forfaitaire perçue au titre de l'exercice 2014 s'élève à 197 K€. Cette convention a pris fin le 31 août 2014.

13. Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2014, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

14. Evènements post-clôture

La Société a signé le 13 février 2015 une promesse d'achat d'un montant de 25,6 M€ dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 7 016 m² à Vélizy entièrement loué à la société Yokogawa sur la base d'un bail de 10 ans dont 7 ans ferme.

IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
Total I			
Total II	12 005		
Immobilisations corporelles			
Terrains	9 251 016		28 781 197
Constructions sur sol propre	15 695 618		53 504 717
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	16 078	1 937	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III	24 962 712	1 937	82 285 914
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	310 856 554		32 408 589
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			103 029
Total IV	310 856 554		32 511 618
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	335 831 271	1 937	114 797 532

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement	(I)			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(II)		12 005	
Immobilisations corporelles				
Terrains			38 032 213	
Constructions sur sol propre		47 140	69 153 195	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, aménag. constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier			18 016	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III		47 140	107 203 423	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		16 716 311	326 548 832	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			103 029	
Total IV		16 716 311	326 651 861	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		16 763 451	433 867 289	

AMORTISSEMENTS

Euros

Cadre A SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'ex.	Augment. Dotations	Diminutions Sorties / Rep.	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	Total I			
	Total II			
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	3 004 982	853 892	47 140	3 811 734
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agenc. et aménag. constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	13 166	2 345		15 511
Emballages récupérables et divers				
Total III	3 018 148	856 237	47 140	3 827 245
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3 018 148	856 237	47 140	3 827 245

Cadre B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORT. DEROGATOI							
Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvements nets amort. à fin d'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortisse- ment fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortisse- ment fiscal exceptionnel	
Immo. incorporelles							
Frais d'établissem.							
Aut. immo. incorp.	Total I						
	Total II						
Immo. corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gén., agenc. amén. const.							
Inst. techn., mat. outil. indus.							
Inst. gén., agenc., amén. divers							
Matériel de transport							
Mat. bureau, inform., mobilier							
Emballages récup. et divers							
Total III							
Frais acq. titres part.	Total IV						
TOT. GEN. (I+II+III+IV)							

Cadre C MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'ex.	Augmen- -tations	Dotations ex. aux amort.	Montant net en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler	103 640		18 904	84 736
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

Euros

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts	47 243			47 243
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	1 516 092		1 516 092	
Total II	1 563 335		1 516 092	47 243
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	27 082 148	32 795 697		59 877 845
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	585 730			585 730
Autres dépréciations	1 853 628		1 853 628	
Total III	29 521 506	32 795 697	1 853 628	60 463 575
TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 084 840	32 795 697	3 369 719	60 510 818
<i>Dont dotations et reprises :</i>				
<i>- d'exploitation</i>				
<i>- financières</i>		32 795 697	3 369 719	
<i>- exceptionnelles</i>				
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art. 39-1-5 du CGI)</i>				

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Euros

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
	Créances rattachées à des participations	75 840 021	7 326 199	68 513 822
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	103 029		103 029
De l'actif circulant				
	Clients douteux ou litigieux	700 347	700 347	
	Autres créances clients	2 519 336	2 519 336	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	47 243	47 243	
	Taxe sur la valeur ajoutée	1 516 539	1 516 539	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	46 915 168	46 915 168	
	Débiteurs divers	78 739	78 739	
	Charges constatées d'avance	50 668	50 668	
Total		127 771 089	59 154 238	68 616 851

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
	- à un an maximum à l'origine	66 294	66 294		
	- à plus d'un an à l'origine	13 623 351	6 649 607	1 302 492	5 671 252
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	1 591 213		1 591 213	
	Fournisseurs et comptes rattachés	6 201 272	6 201 272		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	143 506	143 506		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	563 084	563 084		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	36 742	36 742		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066		
	Groupe et associés (2)	82 251 071	14 251 071	68 000 000	
	Autres dettes	202 642	202 642		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	1 843 011	1 843 011		
Total		106 532 254	29 967 297	70 893 705	5 671 252

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés

668 613

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	250 708 811		
Créances rattachées à des participations	75 840 021		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	326 548 832		
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	2 226 569		
Autres créances	46 915 168		
Capital souscrit appelé, non versé			
Total Créances	49 141 737		
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	82 101 071		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 048 265		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes	87 149 336		

PRODUITS A RECEVOIR

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2014	31/12/2013
Créances rattachées à des participations	149 404	186 640
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	2 236 444	1 721 146
Autres créances	158 427	213 433
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		630
Total	2 544 275	2 121 849

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Euros

	31/12/2014	31/12/2013
Créances rattachées à des participations		
INT COURUS PRET CAEN	81 190	96 931
INT COURUS PRET OURCQ	3 252	3 883
INT COURUS PRET CARNOT(C)	2 581	3 081
INT COURUS PRET CARNOT(S)	16 263	19 416
INT COURUS PRET CARNOT(P)	4 678	5 585
INT COURUS PRET ETUPES	19 100	22 803
INT COURUS PRET OXFORD		8 269
INT COURUS PRET RUEIL	13 596	16 232
INT COURUS PRET COMETE	8 745	10 440
Total	149 404	186 640
Créances clients et comptes rattachés		
FACTURES A ETABLIR GROUPE	2 226 569	1 721 146
FACTURES A ETABLIR HORS GR	9 875	
Total	2 236 444	1 721 146
Autres créances		
INT C/C COMETE	17 375	7 572
INT C/C ARMAN F02	85 654	123 291
INT C/C NOWA	1 017	
INT C/C BERGES DE L'OURCQ	3 402	
INT C/C CHAMPIGNY	1 239	2 134
INT C/C TEAM	5 352	7 134
INT C/C RUEIL NATIONAL	2 521	7 173
INT C/C ARMAN AMPERE		1 372
INT C/C MONTRouGE ARNOUX	41 867	64 757
Total	158 427	213 433
Disponibilités		
INTERETS COUR. A RECEVOIR		630
Total		630
TOTAL GENERAL	2 544 275	2 121 849

CHARGES A PAYER

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	58 381	63 580
Emprunts et dettes financières divers	474 741	163 798
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 091 259	2 622 241
Dettes fiscales et sociales	41 866	51 316
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :	84 082	239 571
Total	6 750 329	3 140 506

DETAIL DES CHARGES A PAYER

Euros

	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
INT COURUS SG ST CLOUD	10 000	12 280
INTERETS SWAP A PAYER	48 381	51 300
Total	58 381	63 580
Emprunts et dettes financières divers		
INT C/C ETUPES	6 821	12 594
INTERETS C/C SMABTP	419 333	
INT C/C JEAN JAURES	18 549	31 000
INT C/C NOWA		298
INT C/C BERGES DE L'OURCQ		1 269
INT C/C CAEN COLOMB.	2 199	7 817
INT C/C LOCAFIMO	22 659	106 314
INT C/C PONT D'OXFORD		4 506
INT C/C VERDUN	688	
INT C/C ARMAN AMPERE	4 492	
Total	474 741	163 798
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
FNP HONORAIRES GROUPE	5 048 265	1 932 725
FNP DIVERS	1 042 994	689 516
Total	6 091 259	2 622 241
Dettes fiscales et sociales		
NDF A PAYER		1 169
TAXE D'APPRENTISSAGE	2 833	2 835
FORMATION PROFESSIONNELL	2 291	2 460
CONTRIBUTION URSSAF		30 000
CONTRIB.SOC SOLIDARITE	5 669	14 563
AUTRES IMPOTS A PAYER	30 948	
TVTS	125	289
Total	41 866	51 316
Autres dettes		
CLIENTS AVOIR A ETABLIR	84 082	46 862
AAE GROUPE		192 709
Total	84 082	239 571
TOTAL GENERAL	6 750 329	3 140 506

PRODUITS ET CHARGES CONSTATES D'AVANCE

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Produits constatés d'avance	31/12/2014	31/12/2013
Produits d'exploitation	1 843 011	456 344
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Total	1 843 011	456 344

Charges constatées d'avance	31/12/2014	31/12/2013
Charges d'exploitation	50 668	40 535
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total	50 668	40 535

DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Euros

	31/12/2014	31/12/2013
CCA DIVERSES	50 668	40 535
TOTAL GENERAL	50 668	40 535

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Nature des charges à répartir sur plusieurs exercices	Montant net	Durée d'amortissement restant à courir
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	84 736	2 & 14 ans
Charges à étaler		
Total	84 736	

DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Euros

	31/12/2014	31/12/2013
FRAIS EMISSION SG CLOUD	696	12 977
FRAIS EMISS CADIF ENERGY	84 040	90 663
TOTAL GENERAL	84 736	103 640

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale		Nombre de titres			
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exercice	En fin d'exercice
ACTIONS ORDINAIRES	5,00000	5,00000	6 253 916	74 265		6 328 181

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Euros

	Montant
Capitaux propres N - 1 après résultat et avant AGO	310 021 710
- Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	310 021 710
Variations du capital social	
Variation des primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Variation des subventions d'investissement et des provisions réglementées	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	310 021 710
Variations du capital social	371 325
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport...	2 399 639
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	71 652
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	8 561 891
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectation du résultat N-1 en capitaux propres (hors distribution)	(8 633 543)
Variations en cours d'exercice	2 770 964
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	312 792 674
Résultat de l'exercice	5 690 171
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	318 482 845

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	5 524 068		5 524 068
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes	381 973		381 973
Total	5 906 041		5 906 041

Un contrat de refacturation a été signé entre la société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser et confirmer les conditions de refacturation aux filiales des coûts supportés par la Société de la tour Eiffel (frais de direction payés au titre de fonctions techniques, frais de financement.....).

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé de la refacturation aux filiales du groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil par la société de moyen du groupe (SNC Tour Eiffel Asset Management) et des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles "Energy II" et "Saint Cloud".

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Euros

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-11)

Capital	Capitaux propres autres que le capital	% du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	C.A. HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
150 000		100	4 117 533	4 117 533	3 143 179		5 733 363	-145 211	(145 211)	PERTE / EXERCICE
152	107 695	99	5 094 425	5 094 425	616 375	12 018 000	2 671 031	1 247 242	1 234 743	
5 293 090	6	100	14 526 401	14 526 401	804 533	15 161 000	5 378 788	3 552 347	3 552 340	
1 000		99	990	990	4 464 245	6 950 000	1 583 551	648 986	642 496	
1 000		99	16 375 070	10 850 967	7 684 227	15 993 000	3 543 241	712 230	705 108	
1 000	44 776	99	990	990	7 733 582	19 618 000	3 434 468	1 212 668	1 200 541	
1 000		99	990	990	3 969 719	9 477 000	1 853 648	427 404	423 130	
1 000		99	990	990	15 083 092	11 518 000	3 289 794	1 611 685	1 595 568	

A - RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1% DU CAPITAL

1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Euros

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-11)

Capital	Capitaux propres autres que le capital	% du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	C.A. HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
1 000	156 394	99	990	990	14 751 800	17 435 000	2 817 720	469 543	466 208	
1 000		99	990	990	25 403 613		939 386	325 467	322 213	
11 192 100	450 956	100	20 254 699	20 254 699	26 261 206		6 383 759	2 042 726	2 042 724	
1 000		1	10	10	5 697	12 399 000		554 096	(5 541)	PERTE / EXERCICE
1 000	392 234	100	990	990	12 833 921	12 926 000	2 877 100	799 138	791 147	
3 989 590	83 624 117	100	190 333 743	136 064 781		141 810 000	18 147 889	1 596 842	28 497 070	
			250 708 811	190 914 756						
			SOUS-TOTAUX							
2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)										
			SOUS-TOTAUX							

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Euros

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-11)

Capital	Capitaux propres autres que le capital	% du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	C.A. HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCEDE PAS 1% DU CAPITAL										
1 - Filiales non reprises en A :										
a) françaises										
b) étrangères										
2 - Participations non reprises en A :										
a) françaises										
b) étrangères										

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Euros

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-11)

Capital	Capitaux propres autres que le capital	% du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	C.A. HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
C - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES (A + B)										
Filiales françaises (ensemble)										
Filiales étrangères (ensemble)										
Participations françaises (ensemble)										
Participations étrangères (ensemble)										

2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2.5.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérès
75008 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le paragraphe 2.6 des notes aux états financiers précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

Le paragraphe 4 des notes aux états financiers précise la nature du risque et les conséquences d'une sortie du régime SIIC de la Société de la Tour Eiffel. Nos travaux ont consisté à vérifier, notamment sur la base des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, que les notes aux états financiers donnent une information appropriée de la situation fiscale de la Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2015

Les commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

2.5.2 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérès
75008 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par les experts et à nous assurer que leurs évaluations confortent les valeurs comptables nettes des actifs immobiliers.
- Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur actuelle avaient été enregistrées.
- Le paragraphe des « Généralités » de l'annexe précise la nature du risque et les conséquences d'une sortie du régime SIIC de la Société de la Tour Eiffel. Nos travaux ont consisté à vérifier, notamment sur la base des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, que les notes aux états financiers donnent une information appropriée de la situation fiscale de la Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 6 mars 2015

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

2.5.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérès
75008 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- **Avance en compte courant d'associé par la SMABTP à votre Société (Conseil du 16 octobre 2014)**

Votre conseil d'administration du 16 octobre 2014 a autorisé une convention trésorerie, d'un montant maximal de 68 000 000 euros entre la SMABTP et la Société en vue de l'acquisition, par la Société, d'un immeuble de bureaux situés à Suresnes (92150) et loué à Capgemini. Cette avance en compte-courant, d'une durée minimale de deux ans renouvelable pour deux ans, sera rémunérée au taux de 3% l'an. La Société pourra la rembourser à tout moment en totalité ou partiellement sans pénalité.

Au 31 décembre 2014, l'avance de trésorerie s'élève à 68 000 000 euros.

La rémunération versée par la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL à SMABTP au titre de l'exercice 2014 s'élève à 419 333 euros.

Administrateurs et actionnaires intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, SMABTP.

- **Convention de trésorerie entre SMABTP et votre Société (Conseil du 16 octobre 2014)**

Une convention trésorerie, d'un montant maximal de 350 millions d'euros, entre la SMABTP et la Société a été autorisée par votre conseil d'administration du 16 octobre 2014 afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société. La durée de cette convention sera de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3%/an ; aucune garantie ne sera requise. Votre Société aura une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalité.

Au 31 décembre 2014, cette convention n'a pas encore été conclue et n'a donc pas produit d'effet sur l'exercice 2014.

Administrateurs et actionnaires intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, SMABTP.

Conventions et engagements des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous portons à votre connaissance les conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2013, qui figuraient dans notre rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés complémentaire relatif à l'exercice 2013 et qui n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

- **Avenant n° 2 à la convention de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général de votre société : modification de l'indemnité de départ contraint (Conseil du 25 avril 2013)**

Le 22 mai 2013, votre société a conclu un avenant modifiant l'indemnité de départ contraint de Monsieur Renaud Haberkorn, à effet au 1er janvier 2014. Cet avenant n° 2 à la convention de nomination de Renaud Haberkorn a ramené l'indemnité de révocation de 1.200.000 euros à un montant correspondant à un an de rémunération fixe et variable versée par la Société de la Tour Eiffel et Tour Eiffel Asset management l'année précédant la révocation.

Cette indemnité en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé ou en cas de non renouvellement de ses mandats en qualité de Directeur général de votre société et/ou de gérant de Tour Eiffel Asset Management ou en cas de baisse de la rémunération fixe globale afférente à ces fonctions, est soumise aux critères de performance suivants :

- En cas de départ contraint en 2014 : un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash flow courant supérieur ou égal à 28,5 millions d'euros pour l'année 2013.
- En cas de départ contraint en 2015 : un LTV inférieur ou égal à 46,5% fin 2014 et un cash flow courant supérieur ou égal à 24,5 millions d'euros pour l'année 2014.
- En cas de départ contraint en 2016 et au-delà : le conseil mettra en place de nouveaux critères, et à défaut, les critères applicables en cas de départ en 2015 continueront à s'appliquer.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn.

Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance tels que prévus à la Convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, étaient atteints. Une indemnité de 900 000 euros a ainsi été versée par la Société de la Tour Eiffel et Tour Eiffel Asset Management à Monsieur Haberkorn à l'issue de ce Conseil d'Administration.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Contrat de conseil avec HAVAS WORLDWIDE PARIS**

Le 13 décembre 2013, votre société a conclu un contrat de conseil en communication financière à durée indéterminée entrant en vigueur rétroactivement le 1er novembre 2013. Les honoraires forfaitaires suivants ont été fixés :

- Honoraires forfaitaires mensuels de sept mille euros hors taxes,
- Et des honoraires de succès de quarante mille euros hors taxes qui seront attribués à HAVAS WORLDWIDE PARIS en cas d'atteinte des objectifs de votre société.

Les honoraires facturés à votre société en 2014 au titre de ce contrat s'élèvent à 83 944 euros.

- **Contrat de prestation de services avec la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS**

Ce contrat signé le 7 janvier 2013, confié à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENT -dont Mark Inch est gérant- la mission d'assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apports d'actifs, Le contrat s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2014 d'une somme de 196 667 euros.

Ce contrat a été conclu pour une durée ferme de vingt mois et a pris fin le 31 août 2014.

- **Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Monsieur Robert Waterland a perçu de la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, 46 625 euros du 1er janvier au 28 février 2014 au titre de son contrat de travail signé le 25 septembre 2012 et modifié par avenant du 13 février 2014.

Ce contrat a pris fin de manière anticipée sans indemnité le 28 février 2014.

- **Avenant n° 1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général de la société modifiant sa rémunération (Conseil du 17 janvier 2013).**

Monsieur Renaud Haberkorn a perçu une rémunération brute de 84 974 euros au titre de l'exercice 2014 en qualité de Directeur général de votre société.

Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 5 décembre 2014, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 20 mars 2014.

- **Avenant au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Un avenant au contrat de travail à durée déterminée a été conclu le 13 février 2014 entre Monsieur Waterland et la société TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT pour mettre fin à ce dit contrat de manière anticipée le 28 février 2014 sans indemnité.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 6 mars 2015

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

2.5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérés
75008 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2015

Les commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

3.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

3.1.1 DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT

3.1.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

3.1.1.2 DECLARATION DU RESPONSABLE

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 20 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document."

Le 18 mars 2015

Philippe Lemoine
Directeur Général
de la Société de la Tour Eiffel

3.1.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

3.1.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

TITULAIRES				
Nom	Adresse	Date nomination 1 ^{er} mandat	Dates de Renouvellement	Échéance
PricewaterhouseCoopers audit ⁽¹⁾ membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles	63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	AGO du 29 avril 2003	AGO du 17 mai 2006 AGO du 24 mai 2012	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Expertise et audit SA ⁽²⁾ membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris	26, rue Cambacérès 75008 Paris	AGO du 17 mai 2006	AGO du 24 mai 2012	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

- ⁽¹⁾ Devenu titulaire à la suite de la fusion-absorption du précédent titulaire Coopers & Lybrand audit nommé par l'AGO du 4 juin 1997 et renouvelé par l'AGO du 22 mai 2000.
- ⁽²⁾ Il est précisé que la société Expertise et audit SA a remplacé Monsieur Pascal Fleury, domicilié 12, rue Bouchut 75015 Paris, le 17 mai 2006 à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier. Monsieur Pascal Fleury avait été nommé le 4 juin 1997.

3.1.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

SUPPLEANTS				
Nom	Adresse	Date nomination 1 ^{er} mandat	Dates de Renouvellement	Échéance ⁽¹⁾
Christian Perrier ⁽¹⁾ membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles	63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	AGO du 17 mai 2006	AGO du 24 mai 2012	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Corevise membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris	26, rue Cambacérès 75008 Paris	AGO du 12 mai 2005	AGO du 17 mai 2006 AGO du 24 mai 2012	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

- ⁽¹⁾ Il est précisé que Monsieur Christian Perrier a remplacé Monsieur Pierre Coll domicilié 63, rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine, le 17 mai 2006, à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier.

3.1.2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICES 2014 ET 2013 (en euros HT)

(article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers Audit				Expertise & Audit			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés								
émetteur	129.000 €	135.000 €	63,1%	64,9%	70.100 €	72.400 €	66,2%	68,6%
filiales intégrées globalement	56.450 €	56.000 €	27,6%	26,9%	30.850 €	30.200 €	29,1%	28,6%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes								
émetteur	5.000 €	3.000 €	2,4%	1,4%	5.000 €	3.000 €	4,7%	2,8%
filiales intégrées globalement								
<i>sous-total</i>	190.450 €	194.000 €	93,1%	93,2%	105.950 €	105.600 €	100,0%	100,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si supérieur à 10 % des honoraires d'audit)	14.080 €	14.108 €	6,9%	6,8%				
<i>sous-total</i>	14.080 €	14.108 €	6,9%	6,8%	- €	- €	-100,0%	0,0%
TOTAL	204.530 €	208.108 €	100,0%	100,0%	105.950 €	105.600 €	0,0%	100,0%

3.2 AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE

3.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

3.2.1.1 DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (article 2 des statuts)
20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris (article 4 des statuts).
Tél : 01 53 43 07 06

3.2.1.2 FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE

Société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français (article 1 des statuts).

3.2.1.3 DUREE

Constituée le 2 mars 1889 avec une durée expirant le 1^{er} mars 1988, prorogée jusqu'au 1^{er} janvier 2067 (article 5 des statuts).

3.2.1.4 OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- 1) à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique ;
- 2) accessoirement, la société pourra exercer directement ou par personne interposée toute activité immobilière tel qu'activités de crédit-bail, marchands de biens ou promotion immobilière.

et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières en France et à l'étranger pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en assurer l'exécution ou le développement, telles que :

- l'emprunt de toutes sommes d'argent et la constitution de toutes garanties notamment réelles pour les besoins d'une acquisition ;
- l'obtention de tous financements nécessaires afin de réaliser l'objet social ;
- toute transaction de produits financiers, y compris la souscription de contrat de couverture de taux.

(article 3 des statuts)

3.2.1.5 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS – CODE A.P.E.

SIREN 572 182 269 RCS Paris Code APE 6820B.

3.2.1.6 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 32 des statuts).

3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

3.3.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT

REPARTITION STATUTAIRE DU BÉNÉFICE

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut, par le conseil d'administration.

Les dividendes non réclamés dans les 5 ans de leur exigibilité sont prescrits conformément à la loi. (article 34 des statuts).

3.3.2 CAPITAL SOCIAL

3.3.2.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2014, le capital était de 31.640.905 € représenté par 6.328.181 actions de 5 € nominal chacune entièrement libérée.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix des actionnaires (article 8 des statuts).

3.3.2.2 CAPITAL AUTORISÉ NON ÉMIS

L'assemblée générale mixte du 30 mai 2013 a adopté plusieurs résolutions visant à doter le conseil d'administration des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la Société, en l'autorisant à recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, aux moments et aux conditions que le conseil d'administration jugera opportuns.

L'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014 a adopté une résolution portant délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital par émission d'actions ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure à l'Annexe 7.8 au rapport de gestion, en page 173 du présent document.

3.3.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

Néant

3.3.2.4 VALEURS MOBILIÈRES CONVERTIBLES ÉCHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION

Néant

3.3.2.5 MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Néant

3.3.2.6 NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIÉTÉ

A la connaissance de la Société, il n'a pas été constitué de nantissement sur les actions au nominatif de la Société..

3.3.3 ACTIONNARIAT

3.3.3.1 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES

La Société peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.
(article 8 des statuts)

3.3.3.2 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2015

La Société n'a pas reçu de notification de franchissement de seuil de la part d'un actionnaire depuis le 1^{er} janvier 2015.

3.3.4 PACTE D'ACTIONNAIRES

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires ou d'autres contrats susceptibles d'avoir un impact sur le cours de bourse.

Il n'existe pas de pacte intra-groupe ou de pacte signé entre la Société et/ou ses filiales avec des tiers au groupe, susceptible de modifier la répartition des pouvoirs ou la remontée des flux financiers des filiales vers la société cotée.

3.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.4.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.4.1.1 ASSEMBLEES GENERALES

Les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires obéissent aux conditions légales.

Les statuts ne peuvent être modifiés que par une décision prise en assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant le droit de vote et présents ou représentés ou à l'unanimité pour toutes les décisions augmentant les engagements des actionnaires.

Un avis de réunion de l'assemblée générale est publié 35 jours au moins avant la date de l'assemblée. Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un des journaux d'annonces légales du siège social et dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires quinze jours au moins avant la réunion.
(article 24 des statuts)

Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une assemblée générale, les actionnaires doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres au deuxième jour ouvré précédant la date de l'assemblée (Décret 2014-1466 du 8 décembre 2014).

Les titulaires d'actions, nominatives ou au porteur, peuvent exercer leur droit de vote, assister ou se faire représenter à l'assemblée dans les conditions légales.

Droits de vote double : les statuts ne comportent pas de clause de droit de vote double. L'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre 2014 a décidé, dans sa 23^{ème} résolution, de ne pas instaurer de droit de vote double visé à l'article L. 225-123, 3^{ème} alinéa du Code de commerce.

Les statuts ne prévoient pas de seuils de déclaration de franchissement de seuil.

3.4.1.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du conseil d'administration sont tenus de détenir au moins 10 actions (article 11 des statuts). La durée du mandat des administrateurs est de 3 ans (article 12 des statuts). Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction (article 12 des statuts).

Les personnes âgées de plus de 72 ans ne peuvent être nommées administrateur. Un administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat peut toutefois poursuivre son mandat jusqu'à son terme.

3.4.2 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Expérience des membres du conseil d'administration :

1- Membres du conseil d'administration dont le mandat a débuté en 2014

Hubert Rodarie

Président

Début de mandat d'administrateur : 9 septembre 2014

Début de mandat de Président : 16 octobre 2014

Hubert Rodarie (58 ans), est ingénieur diplômé de l'Ecole Centrale de Paris (1979) et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (1981). Il a débuté sa carrière comme ingénieur au Commissariat à l'Énergie Atomique et à Electricité de France.

Depuis 1985 il s'est tourné vers les activités financières, d'abord sur les marchés financiers au sein d'Electricité de France puis en étant Directeur Général de l'Union de Garantie et de Placement.

A partir de 1991 il rejoint la Compagnie BTP et travaille dans la gestion d'actifs pour compte de tiers, et à partir de 1994 en tant que Directeur Général d'une société de gestion (BTP Investissements). Il a rejoint en 2001 le Groupe SMA en tant que Directeur Général Adjoint pour prendre en charge les finances, les investissements et l'activité d'assurance de personnes. Il en est actuellement Directeur Général Délégué.

Hubert Rodarie a été coopté en qualité d'administrateur de la Société le 9 septembre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014. Il a été désigné président du conseil d'administration le 16 octobre 2014. Le renouvellement de son mandat d'administrateur sera soumis à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014.

Agnès Auberty

Administratrice

Début de mandat : 16 octobre 2014

Agnès Auberty (50 ans) a rejoint le Groupe SMA en 2009 pour prendre en charge la responsabilité du contrôle interne de la Direction des Investissements. Elle est adjointe au directeur des investissements.

Diplômée Paris IX Dauphine (Maîtrise de Gestion et DESS 203 Marchés financiers), elle a mené toute sa carrière dans le domaine de la gestion d'actifs. Après avoir commencé en tant que gérante obligataire chez Cardif, elle a rejoint Ecofi Investissements en 1988 où elle a été successivement gérante puis responsable de la gestion de taux d'intérêt et enfin Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité, en qualité de Directeur Général Adjoint de la société depuis 1997.

Agnès Auberty cooptée au poste d'administratrice de la Société le 16 octobre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014. Le renouvellement de son mandat sera soumis à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014.

Pierre-Louis Carron

Administrateur

Début de mandat : 9 septembre 2014

Pierre-Louis Carron (59 ans) a rejoint SMABTP en 1987 pour prendre en charge la responsabilité du Département Immobilier du groupe. Il exerce parallèlement des fonctions de direction générale chez Investimo, Foncière Ceres, et deux sociétés immobilières (Selicomi et Victoria).

Diplômé d'une maîtrise de gestion, il avait commencé sa carrière en tant que Responsable du bureau d'analyse financière chez Nivard et Flornoy (agents de change).

Il exerce des mandats au sein des conseils d'Aquaboulevard et d'Ecofi en tant que représentant de SMABTP, il est également Administrateur de Foncière 114.

Pierre-Louis Carron a été coopté au poste d'administrateur de la Société le 9 septembre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014.

Bernard Milléquant

Administrateur

Début de mandat : 16 octobre 2014

Bernard Milléquant (57 ans) est Directeur général du groupe SMA, Directeur général de la SMABTP et de la SMAVie depuis le 1er octobre 2006 et Directeur général de la SGAM BTP depuis le 1^{er} février 2009.

Il a commencé sa carrière chez PROBTP, puis en 1989 à Commercial Union France comme Directeur des risques du particulier et ensuite au GAN à la Direction Internationale.

Il est Diplômé de Sciences Po Paris (Section Service Public), d'une licence de droit, de l'INSEAD et de l'IHEDN.

Bernard Milléquant a été coopté en qualité d'administrateur de la Société le 16 octobre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014, qui a ensuite renouvelé pour une durée de trois ans son mandat qui vient à expiration.

Marie Wiedmer-Brouder

Administrateur

Début de mandat : 16 octobre 2014

Marie Wiedmer-Brouder (56 ans) est Présidente de Caryatid Advisory, une société de conseil et d'expertise immobilière depuis janvier 2012 et de Caryatid AM depuis septembre 2014.

Après une formation à l'ESLSCA et un DECS, elle a commencé sa carrière dans des institutions bancaires d'abord auprès des comptes Grandes Entreprises puis dans le crédit-bail immobilier. Elle a ensuite été Directeur dans les directions Immobilières de compagnies d'assurances (Assurances Fédérales Vie-Groupe Crédit Lyonnais puis AGF Immobilier) avant d'intégrer la Direction Générale de foncières cotées : ICADE en 2008 (Membre du comité Exécutif et Présidente de SIIC Invest) puis EUROSIC en 2009 en tant que Directeur Général adjoint.

Elle a exercé plusieurs mandats d'élue municipale et a participé à plusieurs conseils de surveillance de 1997 à 2010 (notamment Slivimmo Habitation et Lion SCPI dont elle a assuré la Présidence du conseil de surveillance). Elle est membre de la Royale Institution of Chartered Surveyors (MRICS) depuis 2002, du Club de l'Immobilier et du Cercle des Femmes de l'Immobilier.

Le conseil d'administration a coopté Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'administratrice de la Société le 16 octobre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014, qui a ensuite renouvelé pour une durée de trois ans son mandat qui venait à expiration.

Didier Ridoret

Représentant permanent de la SMABTP, Administrateur

Début de mandat d'administrateur de la SMABTP : 16 octobre 2014

Didier Ridoret est le Président de SMABTP depuis septembre 2014.

Diplômé en maîtrise de gestion de Panthéon-Sorbonne, Didier Ridoret (63 ans) est directeur général de l'entreprise SAG Groupe Ridoret depuis 1976.

Il a exercé de nombreuses actions syndicales et des mandats notamment à la Banque de France, au Medef, au conseil national de la sous-traitance du bâtiment et à la Fédération Française du Bâtiment dont il a occupé la présidence de 2008 à 2014.

La SMABTP a été cooptée au poste d'administrateur de la Société le 16 octobre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014.

Patrick Bernasconi

Représentant permanent de la SMAvie BTP, Administrateur

Début de mandat d'administrateur de la SMAvie BTP : 16 octobre 2014

Patrick Bernasconi (59 ans) est le Président de SMAvie BTP depuis janvier 2014.

Il est chef d'entreprise depuis 28 ans. Diplômé de l'Ecole spéciale des travaux publics, il a la responsabilité de deux entreprises de travaux publics employant 100 personnes.

Patrick Bernasconi a été pendant plus de huit ans président de la Fédération nationale des travaux publics (2005-2013). Depuis 2005, il est membre du conseil d'administration de la SMABTP et de la SMAvie BTP. Le 8 juillet 2013, il a été nommé vice-président du Medef, en charge des mandats, des branches et des territoires. Il est également vice-président du conseil économique, social et environnemental (CESE) dont il est membre depuis octobre 2010.

Patrick Bernasconi est chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'honneur depuis 2006 et officier dans l'Ordre national du Mérite depuis 2004.

La SMAvie BTP a été cooptée au poste d'administrateur de la Société le 16 octobre 2014, cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 5 décembre 2014, qui a ensuite renouvelé pour une durée de trois ans son mandat venant à expiration.

2- Membres du conseil d'administration dont le mandat a pris fin en 2014

Renaud Haberkorn

Administrateur et Directeur Général

Fin de mandat d'administrateur (démission) et de Directeur Général (révocation) : 16 octobre 2014

Renaud Haberkorn bénéficie de plus de dix-huit ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et de la finance internationale exercée précédemment chez Goldman Sachs puis chez Soros Real Estate Partners. Il représentait cette dernière lors de la prise de contrôle de Société de la Tour Eiffel par Awon en 2003, à la suite de laquelle il a rempli la fonction d'administrateur entre 2004 et 2006.

De nouveau nommé administrateur en 2009 alors qu'il était associé-gérant chez le gestionnaire de fonds privés Grove International Partners, il a été désigné Directeur général de la Société avec effet au 1er septembre 2012. Son mandat d'administrateur a été renouvelé en mai 2012.

Mark Inch

Président

Fin de mandat de Président et d'administrateur (démission) : 16 octobre 2014

Après avoir commencé sa carrière en 1973 chez Jean-Claude Aaron, un des principaux promoteurs en France, Mark Inch (Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement.

Devenu Directeur de la banque et Président de sa filiale immobilière, il multiplie les opérations associant ingénierie financière et immobilier (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.).

Il fonde la société de conseil Franconor au début des années 1990, avant de créer en 1999 avec Robert Waterland, Awon Group, qui s'impose vite comme l'un des acteurs majeurs dans l'asset management d'immobilier d'entreprise. En juillet 2003, ils s'associent à l'un des fonds d'investissements immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

Mark Inch était administrateur depuis juillet 2003. Le dernier renouvellement de son mandat datait de mai 2013.

Frédéric Maman

Directeur Général Délégué et Administrateur

Fin de mandat d'administrateur (démission) : 5 septembre 2014

Fin de mandat de Directeur Général Délégué (non renouvellement) : 16 octobre 2014

Frédéric Maman (diplômé de l'ISC Paris) débute sa carrière à la Barclays Bank puis occupe un poste stratégique auprès du directeur financier du Consortium de Réalisation des actifs immobiliers du Crédit Lyonnais.

Il entre en 1999 chez Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management en septembre 2010) où il met à profit une solide formation financière pour accompagner les investissements sur le marché français d'acteurs anglo-saxons majeurs tels que AIG FPF, Merrill Lynch, Soros RE.

Devenu directeur de Tour Eiffel Asset Management en 2007, il est en charge avec son équipe, composée de 22 personnes, de la mise en place des décisions stratégiques prises par le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel concernant son patrimoine immobilier (acquisition, valorisation, cession).

Nommé administrateur en mai 2012, il avait été désigné directeur général délégué de la Société à compter du 1^{er} septembre 2012.

Mercedes Erra

Administratrice indépendante

Fin de mandat (démission) : 16 octobre 2014

Présidente exécutive d'Havas Worldwide, Fondatrice et directrice générale de BETC, première agence française de publicité. Elle est par ailleurs Présidente du conseil d'administration de la Cité nationale de l'histoire de l'Immigration et membre des conseils d'administration de Havas et Accor. Mercedes Erra est également Présidente d'Honneur de l'Association HEC, Officier dans l'Ordre national du Mérite et a été promue en 2012 Chevalier de la Légion d'honneur.

Mercedes Erra avait été nommée administratrice en mai 2011. Son mandat devait prendre fin à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2013.

Aimery Langlois-Meurinne

Administrateur indépendant

Fin de mandat (démission) : 16 octobre 2014

Vice-Président et administrateur référent de la société Imerys, Aimery Langlois-Meurinne (ENA) a entamé sa carrière chez Paribas (France) puis a été Senior Managing Director de Merrill Lynch à New York et de 1990 à 2010 Administrateur-Directeur général de Pargesa Holding S.A. à Genève.

Aimery Langlois-Meurinne a été nommé administrateur en octobre 2009. Son mandat avait été renouvelé en mai 2012.

Richard Nottage

Administrateur indépendant

Fin de mandat (démission) : 16 octobre 2014

Fondateur (en 2006) et dirigeant de la société Genviva, spécialisée dans le conseil, la supervision de la réalisation et le suivi d'investissements, ainsi que dans la coordination de l'exploitation des actifs, et ce dans différents domaines d'activité, tels que l'hôtellerie haut de gamme, l'immobilier ou les compagnies aériennes. Il a démarré sa carrière en 1980 dans une banque d'affaires à Londres, avant de travailler dans une filiale au Koweït pendant deux ans. Il a ensuite été nommé en 1984 directeur d'Ifabank Paris, où son activité s'est concentrée sur le private banking pour des clients majoritairement moyen-orientaux.

Le mandat de Richard Nottage date de mai 2011. Son mandat devait prendre fin à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2013.

Philippe Prouillac

Administrateur indépendant

Fin de mandat (démission) : 5 décembre 2014

Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult jusqu'en février 2008, Philippe Prouillac (MRICS) a été précédemment Directeur commercial d'Immobilier, Directeur général de la filiale de la Caisse centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à l'externalisation des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France.

Philippe Prouillac a été nommé administrateur en février 2008. Son mandat avait été renouvelé en mai 2013.

Robert Waterland

Administrateur

Fin de mandat (démission) : 1^{er} septembre 2014

Robert Waterland (Frics) intègre Jones Lang Wootton à Londres en 1971. Il participe en 1973 à l'ouverture du bureau parisien du groupe, est nommé associé en 1977, puis prend la tête de l'activité française en 1985. Il a piloté le conseil vers une position de leader sur le marché français tout en jouant un rôle global en tant que membre de l'"international board". En 1995, il rejoint Mark Inch à la tête de Franconor, avant de cofonder Awon Group en 1999, puis de s'associer à un fonds de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, il a notamment été distingué par les Pierres d'Or (Expertise Pierre) en qualité de gestionnaire (asset manager) de l'année en 2001 et comme investisseur de l'année en 2003.

Robert Waterland était administrateur depuis juillet 2003. Le dernier renouvellement de son mandat datait de mai 2013.

3- Directeur Général

Philippe Lemoine a été nommé Directeur général le 16 octobre 2014.

Expert de l'immobilier d'entreprise dans lequel il a réalisé l'essentiel de sa carrière, Philippe Lemoine a notamment été Directeur général de Silic de 2010 à 2013 et Président de Socomie de 2004 à 2013.

Lien familial existant entre ces personnes : NEANT

Condamnations pour fraude, faillites, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des dirigeants au cours des cinq dernières années

A la connaissance de la Société, les dirigeants n'ont, au cours des cinq dernières années, fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation, sanction publique ou été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au 31 décembre 2014 :

Ces informations sont données en pages 43 à 50 du présent document de référence.

Mandats et fonctions expirés exercés dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux actuels de la Société au cours des cinq dernières années :

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années
Hubert Rodarie	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 44 du document de référence)
Philippe Lemoine	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 44 du document de référence)
Agnès Auberty	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 45 du document de référence)
Pierre-Louis Carron	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 45 du document de référence)
Bernard Milléquant	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 46 du document de référence)
SMABTP	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 48 du document de référence)
SMAVIE BTP	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 50 du document de référence)
Marie Wiedmer-Brouder	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 47 du document de référence)

3.4.2.1 PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

NEANT

3.4.2.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2014

Aucune somme n'est provisionnée ou constatée par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages à des mandataires sociaux au 31 décembre 2014.

3.4.2.3 CONTRATS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE

1- Mandataires sociaux dont le mandat a débuté en 2014

La SMABTP, administrateur depuis le 16 octobre 2014, a consenti à la Société une avance en compte courant d'un montant de 68.000.000 € en vue de l'acquisition immobilière par la Société, initiée par une filiale de la SMABTP, portant sur un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini. Cette avance, préalablement autorisée par le conseil d'administration le 16 octobre 2014, est mentionnée au paragraphe 7.1 du présent document page 134 et dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2014, page 261 du présent document.

Le conseil d'administration a également approuvé le 16 octobre 2014 le projet émis par la SMABTP de mettre en place une convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 millions d'euros entre la SMABTP et la Société afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société. Cette convention n'a pas été mise en place à ce jour.

Les deux conventions ci-dessus n'ont pu être soumises au vote de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 5 décembre 2014 en raison du défaut de quorum.

2- Mandataires sociaux dont le mandat s'est terminé en 2014

Monsieur Renaud Haberkorn, administrateur et directeur général du 1^{er} septembre 2012 au 16 octobre 2014, avait conclu avec la Société le 17 octobre 2011 une convention précisant les modalités d'exercice de son mandat de directeur général qui prévoyait une indemnité en cas de départ contraint. Les termes de cette convention ont été précisés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées intervenues au cours de l'exercice 2011, qui figure page 226 du document de référence de l'exercice 2011, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2012 sous le n° D.12-0410.

Cette convention a été modifiée à deux reprises :

- un avenant n° 1, signé le 17 janvier 2013, a stipulé qu'à compter du 1^{er} janvier 2013 la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn serait répartie entre ses mandats de directeur général de la Société et de gérant de Tour Eiffel Asset Management. La rémunération fixe annuelle totale est de 600.000 € brut, dont 100.000 € payés par la Société. La rémunération variable annuelle est de 200.000 € dont 100.000 € payés par la Société. Pour la période septembre 2012 - septembre 2014, la rémunération totale versée à Monsieur Renaud Haberkorn est de 900.000 €, incluant la rémunération variable.
- un avenant n° 2, signé le 22 mai 2013, a modifié l'indemnité due à Monsieur Renaud Haberkorn en cas de départ contraint à compter du 1^{er} janvier 2014, pour la ramener à un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et Tour Eiffel Asset Management. Cette indemnité est soumise à des critères de performance qui sont décrits page 53 du document de référence 2013 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2014 sous le numéro D.14-0368 et dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, page 235 du document de référence 2013 précité.

Le conseil d'administration a mis fin au mandat de directeur général de Monsieur Renaud Haberkorn le 16 octobre 2014.

Monsieur Renaud Haberkorn a remis le même jour sa démission d'administrateur avec effet immédiat.

Le contrat de prestations de services qui liait jusqu'au 31 décembre 2012 la Société et la société Bluebird Investissements dont Monsieur Mark Inch, alors président de la Société, était Gérant, a été résilié à effet du 1^{er} janvier 2013 et remplacé par un nouveau contrat de prestations de services d'une durée de vingt mois à compter du 1^{er} janvier 2013 qui prévoit une rémunération forfaitaire annuelle hors taxes de 295.000 €. Ce contrat a pris fin le 31 août 2014. Ce contrat est rappelé au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (1^{er} tableau), page 52 du présent document, et décrit dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, page 235 du document de référence 2013, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2014 sous le numéro D.14-0368.

Monsieur Frédéric Maman, administrateur jusqu'au 5 septembre 2014, et directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014, est titulaire d'un contrat de travail avec la société Tour Eiffel Asset Management (anciennement dénommée Awon Asset Management), en qualité de directeur de l'investissement et de l'asset management. Ce contrat de travail, mentionné au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (2^{ème} tableau), page 54 du présent document, se poursuit à durée indéterminée.

Monsieur Robert Waterland, administrateur jusqu'au 1^{er} septembre 2014, a bénéficié d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier jusqu'au 28 février 2013. Ce contrat a été remplacé à compter du 1^{er} mars 2013 par un contrat de travail à durée déterminée avec la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société, d'une durée de dix-huit mois. Au titre de ce contrat, Monsieur Waterland percevait une rémunération annuelle brute de 276.000 €. Ce contrat à durée déterminée a été résilié par anticipation à effet du 1^{er} mars 2014 par un avenant en date du 13 février 2014. Cet avenant est mentionné dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, page 235 du document de référence 2013, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2014 sous le numéro D.14-0368.

3.4.2.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction relativement à l'exercice de leur mandat social en tenant compte notamment des contrats décrits au paragraphe 3.4.2.3 du présent document.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre des organes d'administration ou de direction a été sélectionné en tant que tel, sauf pour assurer la représentation de l'actionnaire majoritaire au conseil d'administration.

3.4.2.5 PARTICIPATIONS DIRECTES DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2014 (en nom propre)

Hubert Rodarie	250 actions
Philippe Lemoine	0 actions
Agnès Auberty	100 actions
Pierre-Louis Carron	100 actions
Bernard Milléquant	100 actions
SMABTP	5.646.410 actions
Didier Ridoret	0 actions
SMAVie BTP	100 actions
Patrick Bernasconi	0 actions
Nicole Marie Wiedmer-Brouder	50 actions
Total	5.647.110 actions

3.4.2.6 RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES

Le conseil d'administration a prévu, en application des dispositions des articles L 225-185 et L 225-197-1 du Code de commerce, que les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options ou des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'instruments de couverture sur les options reçues par les dirigeants.

3.4.3 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

3.4.3.1 OPERATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS APPARENTÉES

Les opérations avec des sociétés apparentées concernent les relations entre la Société et ses filiales. Les conventions réglementées par les articles L 225-38 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

Les conventions avec les parties liées sont mentionnées dans la note 24 des comptes consolidés, page 222 du présent document.

3.4.3.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2014

Le rapport spécial figure sous le paragraphe 2.5.3 page 261 du présent document.

3.4.3.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012 ET DE L'EXERCICE 2013

Le rapport spécial de l'exercice 2012 a été publié dans le document de référence de la Société de l'exercice 2012, enregistré le 25 avril 2013 sous le n° D.13-0430, sous le paragraphe 2.5.3.

Le rapport spécial de l'exercice 2013 a été publié dans le document de référence de la Société de l'exercice 2013, enregistré le 15 avril 2014 sous le n° D.14-0368, sous le paragraphe 2.5.3.

3.5 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

3.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan qui figurent sous la note 25 sur les comptes consolidés au 31 décembre 2014 pages 224 à 225 sont exhaustifs, sous réserve des modifications intervenues depuis cette date et indiquées ci-après.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les principaux engagements donnés ou reçus par la Société de la Tour Eiffel et ses filiales ainsi que les principales modifications affectant les engagements hors bilan indiqués dans la note 25 sur les comptes consolidés sont les suivants :

ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DE L'EMETTEUR

Engagements reçus :

	Date de départ	Date d'échéance	Montant M€
Promesse unilatérale de vente			
Acquisition d'un immeuble à usage principal de bureaux et pour partie d'activités situé 17 rue Paul Dautier, 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	13/02/2015	2/06/15	25,6
TOTAL			25,6

Par ailleurs, les engagements hors bilan suivants ont pris fin depuis le 1^{er} janvier 2015 :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL :

Engagements donnés :

- En garantie du prêt du consenti par la Société Générale le 16 janvier 2008, les garanties suivantes ont été données :
 - a) privilège de prêteur de denier sur l'immeuble de Saint Cloud (92000), 48 quai Carnot,
 - b) cession Dailly des loyers et de la couverture de tauxCe prêt a été remboursé au 1^{er} février 2015.

Engagements réciproques :

- contrat Swap 4,61 % de la Société Générale en date du 1^{er} août 2012 : ce contrat a pris fin au 1^{er} février 2015

3.5.2 RAPPORTS CONDENSES DES EXPERTS

3.5.2.1 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

RAPPORT CONDENSE

PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

CAMPAGNE D'EXPERTISE
AU 31 DÉCEMBRE 2014

Référence : I2014-2087



BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex • France
TÉ. : +33 (0)1 47 59 17 00 – Fax : +33 (0)1 47 59 17 01
www.realestate.bnpparibas.fr

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex • France
Société par Actions Simplifiée au Capital de 58 978,80 €
SIREN 327 657 159 RCS Nanterre – APE 68.31Z
N° Identification TVA : FR 09 327 657 159



CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par lettres de mission en date du 13 Novembre 2014, à la signature de Monsieur Frédéric MAMAN, représentant en sa qualité de Directeur Général Adjoint, la **Société de la Tour Eiffel**.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la mission sus mentionnée.

Cette mission représente 0,44% du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- estimer la valeur vénale, avec visite, actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite.

de 19 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2014.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis Juin 2005.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, porte sur 19 biens immobiliers, dont 18 immeubles de placement et 1 immeuble en développement.

Une visite de chaque bien est organisée tous les trois ans.



Mode détention	Nbre d'actifs
Toute propriété	19
Copropriété	
Indivision	
Bail à construction	

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	18
Activités	
Commerces	
Terrain	1

Situation géographique	Nbre d'actifs
Ile de France	16
Nord Ouest	1
Nord Est	1
Sud Est	1

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

CONDITIONS DE REALISATION

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale des immeubles.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Au plan national :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- les principes posés par le code déontologique des SIIC

Au plan international, standards reconnus alternativement / cumulativement :

- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee.

Méthodologie

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement)

Pour mener à bien notre mission, nous avons analysé les différents marchés sectoriels relatifs aux actifs composant le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2014, à savoir principalement des immeubles de bureaux indépendants ou faisant partie de parcs d'activités.



LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 118 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13 % comparativement à l'année 2013. Après un 3^{ème} trimestre en retrait, le 4^{ème} trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m² enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m², soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte.

Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m² ont bondi de 24 % en 2014 par rapport à 2013. On compte notamment la location par le groupe SNI de 22 000 m² dans l'immeuble A9B (Paris 13), celle de Mondial Assistance sur 18 000 m² dans Eurosquare 2 à Saint-Ouen ou encore la prise à bail de 7 000 m² par Webedia dans le Libertis à Levallois. Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8 %. À noter, les petites transactions (inférieures à 500 m²) restent particulièrement dynamiques (+ 17 %).

Parmi tous les secteurs géographiques d'Île-de-France, c'est celui de La Défense qui a montré la plus forte hausse en 2014 (+ 123 % comparé à 2013). Le secteur est ainsi repassé largement au-dessus de sa moyenne décennale grâce à un nombre record de transactions de grande surface (13), dont les prises à bail d'AXA IM dans la tour Majunga sur 30 000 m² et l'extension de HSBC pour 23 000 m² dans Coeur Défense.

De façon générale, ce sont les secteurs d'affaires traditionnels qui ont tiré leur épingle du jeu cette année. Ainsi, les volumes commercialisés ont augmenté significativement dans Paris intra-muros et à Neuilly/Levallois. En revanche, les autres secteurs du Croissant Ouest et ceux de la 1^{ère} Couronne n'ont pas atteint leur moyenne décennale cette année.

L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m² au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (- 1 %). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23 % des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Les taux de vacance les plus élevés se situent toujours dans les secteurs du Croissant Ouest (16 % en Péri-Défense) et ceux les plus bas dans Paris intra-muros (5 %).

Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m² recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m². Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11 % des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

Sur l'ensemble de l'année 2014, la croissance du PIB devrait atteindre 0,4 %. Cependant, l'emploi francilien, porté par le secteur tertiaire, affiche sa résilience par rapport au reste de la France avec 12 500 créations d'emplois salariés prévues en 2014. En 2015, le même nombre de créations d'emplois est attendu, en raison d'une légère accélération de la croissance (+ 0,7 %). Dans ces conditions, la demande placée de bureaux en Île-de-France devrait se situer entre 2 et 2,2 millions de m² pour l'année 2015.

Focus sur Paris Centre Est

- 209 000 m² ont été commercialisés en 2014 (-16 % vs 2013) dans Paris Centre Est, un résultat bien éloigné de la bonne dynamique à l'échelle de l'Île-de-France (+ 13 %). Les grandes surfaces > 5 000 m² ont été les moins dynamiques (- 44 %) avec seulement 40 000 m² placés sur 3 opérations : le Ministère de l'Intérieur sur le Garance dans Paris 20^{ème} (24 300 m²), Klésia sur Strato dans Paris 17^{ème} (10 400 m²), EFFIA dans Paris 20^{ème} (5 400m²).
- L'offre à un an dans Paris Centre Est atteint 417 000 m² au 31 Déc. 2014. Si elle est restée particulièrement stable depuis fin 2013, elle se situe néanmoins au-dessus de sa moyenne décennale (347 000 m²). Le taux de vacance dans Paris Centre Est atteint 6% au T4 2014, et reste également stable depuis 12 mois.
- Au nord-est de Paris, les loyers « prime » correspondent principalement à des restructurations lourdes ou bien à des immeubles neufs, comme la prise à bail du Ministère de l'Intérieur dans le Garance signé à 430€ dans Paris 20^{ème} en 2014 (24 000 m²). Les mesures d'accompagnement se situent autour de 17% en moyenne



Focus sur 1^{ère} couronne Sud : Montrouge, Bagneux

- Un niveau de transaction historiquement faible depuis 2013 en raison de la concurrence des secteurs d'affaires traditionnels : 60 000 m² ont été commercialisés en 2014, soit un niveau stable par rapport à 2013 et nettement en dessous de la moyenne décennale du secteur. Une seule transaction > 5 000 m² a été enregistrée sur l'année au sein de Neopost sur Résonance à Bagneux.
- Une offre disponible toujours élevée avec un taux de vacance de 10.2%
- Les loyers prime plafonnent à 320 €/m². Les mesures d'accompagnement se situent autour de 20% en moyenne.

Focus sur Boucle Sud : Saint Cloud

- Un volume de transaction en baisse de 29% depuis 2013 : 147 000 m² ont été commercialisés en 2014 avec 2 transactions > 5 000 m² : Aldebaran Robotics sur Nouvel Air (12 000 m²) et Solocal sur CityLights (32 700 m²). Cette baisse des volumes dans la Boucle Sud fait suite à un très bon cru 2013 (à contre-courant d'un contexte de marché francilien en baisse de -24%), relativisant la contre-performance de 2014. Néanmoins, plusieurs négociations de grande taille doivent être finalisées dans la Boucle Sud en 2015. Les transactions < 5 000 m², de leur côté, ont affiché une baisse de 10% par rapport à la même période de 2013.
- Une offre disponible toujours élevée avec un taux de vacance de 10.9%. 452 000 m² sont disponibles à un an dans la Boucle Sud au T4 2014, en forte hausse depuis T4 2013 (+21%). L'offre immédiatement disponible atteint désormais 287 000 m² au T4 2014, en raison notamment des livraisons de In Out (33 100 m²) et Kinetic (15 200 m²).
- Les loyers prime se situent entre 430 et 480 €/m²/an. En revanche, baisse dans le seconde main, où le loyer moyen pondéré s'établit à 295 € cette année. Les mesures d'accompagnement se situent autour de 22% en moyenne.

Focus sur Boucle Nord

- Un volume de transaction en baisse de 36% depuis 2013 : 67 000 m² ont été commercialisés en 2014 dans la Boucle Nord, qui décroche par rapport à la reprise du marché francilien (+13%). Cette sous-performance est notamment liée au retrait des grandes opérations > 5 000 m² de la Boucle Nord, qui font cruellement défaut en 2014 : une seule transaction > 5 000 m² avec L'Oréal qui s'étend sur 13 600 m² dans le Nuovo à Clichy (contre 3 transactions sur l'ensemble de l'année 2013 pour 45 000 m²).
- L'offre à un an dans la Boucle Nord reste élevée depuis 2010. Elle atteint 293 000 m² au 31 Déc. 2014 (-3% depuis fin 2013). Elle se situe nettement au-dessus de sa moyenne décennale (262 000 m²). Le taux de vacance dans la Boucle Nord évolue peu depuis 2009, tout en restant à un niveau élevé. Il atteint 13,8% au T4 2014 (contre 13,9% au 4T 2013).
- Dans le neuf, le loyer moyen pondéré en 2014 ressort à 296 €, et marque une certaine stabilité du fait de l'extension de L'Oréal sur le Nuovo à Clichy (330€ facial), signée au 2T 2014. Dans le seconde main, le loyer moyen pondéré s'établit à 182€, et enregistre une nouvelle baisse depuis 2013. Les mesures d'accompagnement se situent autour de 22% en moyenne.



Focus sur Péri Défense : Suresnes / Rueil

- Un volume de transaction en recul de 6% depuis 2013 : 136 000 m² ont été commercialisés en 2014. La concurrence actuelle de La Défense, offrant des loyers devenus attractifs en raison de sa situation de suroffre, pénalise l'attractivité de la Péri Défense, notamment en petites et moyennes surfaces. Ont été réalisées cependant 5 transactions > 5 000 m² pour 51 200 m² placés : le Groupe Bel (16 500 m²), Freyssinet/Soletanche (12 700 m²), Ministère Intérieur (8 300 m²), Ingerop (8 300 m²) et American Express (5 300 m²).
- L'offre à un an dans Péri Défense atteint 393 000 m² au T4 2014 et baisse de 13 % depuis fin 2013. Elle se situe néanmoins toujours au-dessus de sa moyenne décennale (351 000 m²). Le taux de vacance dans la zone atteint 15,5 % au T4 2014 (contre 18,3 % au 4T 2013).
- Dans le neuf, le loyer moyen pondéré en 2014 ressort à 324 €/m²/an. Ainsi, il se stabilise voire remonte légèrement après la forte baisse enregistrée entre 2011 et 2013. À l'inverse, les bureaux de seconde main s'étaient redressés en 2013 et ils sont restés stables en 2014, autour de 260 €. À Suresnes, la location du Groupe Bel pour 16 500 m² à 350 € constitue le « prime » de la commune. Dans les autres secteurs, 2013 et 2014 n'ont donc pas permis d'afficher de loyers « prime référents » sur des gabarits de plus de 5 000 m² comme en 2012, à Rueil-Malmaison notamment : Art & Fact avec Schneider Electric (390 €). Les mesures d'accompagnement se situent autour de 23% en moyenne.

Focus sur Vélizy / Montigny

- Un volume de transaction en baisse de 23% depuis 2013 : 76 000 m² ont été commercialisés en 2014 dans les secteurs de Vélizy et Saint-Quentin, ce qui constitue une contre-performance par rapport à la reprise du marché francilien (+ 13 %). Pour la seconde année successive, ce secteur ne devrait pas atteindre sa moyenne de longue période, qui s'établit à 125 000 m².
- L'offre à un an atteint 324 000 m² au T4 2014 (- 12 % vs T4 2013). Elle se rapproche ainsi de sa moyenne décennale (316 000 m²). L'offre à un an neuve et restructurée représente 38 000 m² (soit seulement 12 % de l'offre totale), dont 3 opérations > 5 000 m² : Neo sur 18 900 m² (Vélizy) - Helis sur 6 700 m² (Vélizy) - Solaris 1 sur 6 600 m² (Clamart). C'est l'offre neuve qui a le plus reculé : - 38% au cours des 12 derniers mois. L'offre de seconde main représente 286 000 m² au T4 2014 (- 7 % vs fin 2013). Le taux de vacance dans le secteur atteint 13,4% au T4 2014 (contre 11,5 % fin 2013).
- Le « prime » du secteur s'établit à 270 € dans la commune de Vélizy et correspond à la prise à bail de Dassault Systèmes dans le Campus Vélizy en 2014. Dans les communes de Meudon-la-Forêt, Guyancourt, Le Plessis-Robinson et Clamart, le « prime » se situe entre 215 et 235 €. Dans le seconde main, les loyers ont reculé depuis le début de l'année. Le loyer moyen pondéré de seconde main s'établit ainsi à 139 € dans le secteur de Vélizy et à 135 € à Saint-Quentin.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 26 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2014, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une très belle performance, en hausse de 38 % sur un an et bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 13 milliards d'euros.

Avec 73 % des volumes investis, l'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. En termes de typologie, le bureau reste la classe d'actif privilégiée avec 74 % des volumes investis, en progression de 40% comparativement à la même période de 2013. Les volumes investis sont en forte progression à Paris et à la Défense (3 559 Mds € pour Paris QCA soit une hausse de 47%, 3 137 Mds € pour Paris hors QCA soit une progression de 100%, 1 841 Mds € pour la Défense soit une progression de 105%), stables au sein du Croissant Ouest (2 578 Mds €) et en baisse sur la 1^{ère} couronne (1 883 Mds € soit une baisse de 6%).

Les investisseurs sont restés focalisés sur des opérations sécurisées de très grande taille avec plus de 35 opérations de plus de 100 millions d'euros recensées depuis le début de l'année, à l'image de l'acquisition du Portefeuille Risanamento à Paris pour 1.225 M€, du Campus SFR sur la commune de Saint-Denis pour près de 680 millions d'euros, ou encore de l'acquisition par le fonds souverain norvégien NBIM de l'immeuble Le Madeleine dans Paris QCA pour 452 millions d'euros.

À fin 2014, les taux "prime" de bureaux en Île-de-France sont en baisse dans la plupart des secteurs. Ils s'échelonnent de 4 % pour Paris QCA à 6,2 % pour la 2^{ème} Couronne. L'importance des liquidités sur le marché, la facilité d'accès au financement et la prime de risque historiquement élevée entre les taux immobiliers et le marché obligataire expliquent aujourd'hui en grande partie la contraction du taux de rendement dans la plupart des marchés.



VALEUR VENALE GLOBALE AU 31/12/2014

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100% :

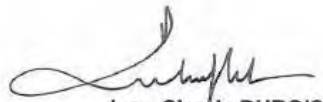
644 650 000 Euros Hors Frais et Droits de Mutation

682 282 600 Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-Les-Moulineaux, le 26 janvier 2015.


Jean-Claude DUBOIS
Président

3.5.2.2 CREDIT FONCIER EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL – COMMANDE N° 4909/09

RAPPORT / CERTIFICAT D'EXPERTISE

VALEURS AU 31/12/2014

SOMMAIRE

1	Contexte général de la mission d'expertise	3
2	Conditions de réalisation	5
3	Valeur vénale globale à la date du 31/12/2014	7

1 CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

1.1 CADRE GENERAL

- Au titre de l'exercice 2014 et sur la base du contrat d'expertise en date du 20 octobre 2014, la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL domiciliée 20-22 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS, représentée par Monsieur Frédéric MAMAN, a demandé à la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier indépendant, de procéder à une mission d'expertise/actualisation en valeur vénale des actifs suivants :

Propriétaire	Type de bien	Adresse	Type d'évaluation
1ères expertises			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	Immeuble d'activités multilocataires	153 av. Jean Jaurès 93300 AUBERVILLIERS	1ère expertise avec visite
SCI ETUPES DE L'ALLAN	Ensemble à usage de messagerie	ZAC du Technoland 220 rue Pierre Marti 25460 ETUPES (Sochaux ILI + RMLF)	1ère expertise avec visite
SCI NOWA	Ensemble à usage de messagerie	Rue du Vieux Port 51510 ST-GIBRIEN (Châlons-en- Champagne)	1ère expertise avec visite
SCI NOWA	Ensemble à usage de messagerie	27, rue Principale du Port 92320 GENNEVILLIERS	1ère expertise avec visite
SCI NOWA	Locaux d'activités	Z.I. Mitry-Compans 77290 MITRY MORY	1ère expertise avec visite
SCI NOWA	Bureaux	34-36, boulevard Lobau 54000 NANCY	1ère expertise avec visite
Actualisations			
SCI NOWA	Messagerie La Poste	TOULOUSE (31)	Actualisation sur pièces
SCI NOWA	Messagerie La Poste	ORLEANS - INGRE (45)	Actualisation sur pièces
SCI ARMAN F02	Locaux d'activités	1340 Rue de Pinville - 34000 MONTPELLIER	Actualisation sur pièces
SAS LOCAFIMO	Centre d'affaires	Parc du Golf av Guillibert de la Lauzière - 13856 AIX EN PROVENCE	Actualisation sur pièces

- CFE n'a pas identifié de conflit potentiel relatif à la mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 MISSION ACTUELLE

- Sur les dix actifs évalués, six ont fait l'objet d'une première expertise avec visite et les quatre autres d'une actualisation sur pièces.
- Notre mission a consisté à déterminer la valeur vénale des biens. Celle-ci a été déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage des biens au moment de l'évaluation et en fonction de leur état d'occupation.
- La valeur vénale est exprimée « Actes en main » (droits de mutation inclus) et « Nette vendeur » (hors droits).
- Pour l'immeuble appartenant à la SAS LOCAFIMO, il nous a été demandé en plus, d'estimer la valeur de l'immeuble entièrement loué à la valeur locative de marché (*fully let value*) et le coût de remplacement (*reinstatement cost*).
- Ces valeurs ont été déterminées au 31 décembre 2014.

Si les conclusions de nos estimations ont été rendues antérieurement, elles s'entendent sous réserve d'absence de modification tant sur le marché que sur la situation du bien.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

2 CONDITIONS DE REALISATION

2.1 ELEMENTS D'ETUDE

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

2.2 REFERENTIELS

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- (facultatif) au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».
 - les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Committee).

2.3 METHODOLOGIE RETENUE

METHODE PAR LE REVENU

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant à un revenu brut ou net (*Loyer effectif ou potentiel*), soit un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente (ou sa valeur vénale) hors droits et frais de mutation, soit un taux de rendement qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital qui serait engagé par l'acquéreur (valeur vénale + droits et frais de mutation).

Dans le cas de locaux inoccupés, les experts utilisent des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et au moment de l'expertise.

✓ **Traitement de la vacance de locaux**

Les conséquences sur les revenus et sur les charges d'une vacance temporaire sont évaluées et déduites dès lors qu'elles apparaissent comme significatives. La vacance structurelle conduit à définir un taux de vacance structurelle qui réduit l'assiette du revenu à capitaliser.

✓ **Détermination du taux de capitalisation ou du taux de rendement :**

Le taux de capitalisation ou le taux de rendement sur le revenu net utilisé par l'expert ressort de l'analyse des transactions sur le marché des biens immobiliers d'investissement ainsi que du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation.

✓ **Correctifs à la valeur obtenue**

La valeur obtenue, qu'elle soit la valeur nette vendeur ou la valeur acte en mains, fait l'objet des correctifs suivants :

- Les conséquences d'un écart entre les loyers contractuels en cours et la valeur locative prévisible à partir de la date probable de retour aux conditions normales du marché, notamment à la première date à laquelle une révision du bail est possible ;
- Le coût prévisible des grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme ;
- Les frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location au terme du bail, les locaux vacants ou des locaux occupés si le bail stipule qu'ils sont à la charge du propriétaire ;
- Les éventuels frais de commercialisation des locaux vacants.

METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble considéré en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

3 VALEUR VENALE GLOBALE A LA DATE DU 31/12/2014

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale 122.010.000 € Hors Frais et Droits de mutation

Valeur vénale 130.345.050 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Pour CREDIT FONCIER EXPERTISE

Paris, le 26 janvier 2015

Philippe TARAVELLA, MRICS, REV
Directeur Général



Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

3.5.3 INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS

Les adresses professionnelles des experts mentionnés au paragraphe 2.3 du rapport de gestion sont les suivantes :

- BNP Paribas Real Estate Valuation France : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux Cedex
- Crédit Foncier Expertise : 19, rue des Capucines 75001 Paris

Il s'agit d'experts reconnus dans le domaine de l'immobilier.

Les rapports condensés de ces experts sont intégralement et fidèlement reproduits au paragraphe 3.5.2 du présent document à l'exception des retraitements détaillés au paragraphe 3.5.4 ci-après.

Ces rapports ont été établis selon la méthodologie exposée au paragraphe 2.3 du rapport de gestion.

3.5.4 TABLEAU DE PASSAGE RELATIF AUX ECARTS DE VALORISATION

Certaines valorisations d'immeubles ont pu faire l'objet de retraitement à la hausse ou à la baisse afin d'ajuster cette valeur à la date du 31 décembre 2014 lorsqu'une variation a pu être constatée depuis la date de réalisation des expertises.

Le tableau ci-dessous indique le montant des retraitements effectués entre les valeurs retenues dans les rapports condensés des experts et la juste valeur apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2014.

En M€

Expert	Valeur indiquée par l'expert - Rapport condensé	Retraitements IFRS	Juste valeur
BNP Paribas Real Estate	644,65	-1,12	643,53
Crédit Foncier Expertise	122,01	-0,42	121,59
Total portefeuille d'actifs	766,66	-1,53	765,13

3.5.5 DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Des compléments d'information sont donnés à ce sujet dans le paragraphe 4.3 "Facteurs de risques et assurances" du rapport de gestion, en page 60 du présent document.

3.6 EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

3.6.1 EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2014

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2015 et le jour du dépôt du présent document de référence :

La Société a signé le 13 février 2015 une promesse de vente dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 7 016 m² à Vélizy entièrement loué à la société Yokogawa sur la base d'un bail de 10 ans dont 7 ans ferme. Cette future acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agira du troisième immeuble de la Société dans ce secteur, et en permettant de dégager un revenu locatif annuel sécurisé de 1,78 M€ pour un prix d'achat hors droit de 25,6 M€.

Sur le plan de la commercialisation, la Société a prorogé la durée ferme des baux sur 3 actifs loués à La Poste et situés à Saint Gibrien, Toulouse et Ingré. Cette renégociation porte les échéances fermes des baux au 31 janvier 2019, et moyennant une baisse globale du loyer d'environ 10 %. (nouveau loyer annuel : 1,8 M€).

3.6.2 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 4 mars 2015, date d'arrêt du rapport de gestion.

3.6.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Les perspectives d'avenir décrites dans le rapport de gestion de l'exercice 2014 demeurent inchangées, ainsi que les perspectives décrites dans le communiqué de presse du 4 mars 2015 et dans la présentation aux analystes en date du 6 mars 2015. Le communiqué de presse et la présentation aux analystes précités sont disponibles sur le site de la Société : www.societetoureiffel.com

3.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

3.7.1 RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Bruno Meyer, Directeur Général adjoint
Tél : 33 (0)1.53.43.07.06 - Fax : 33 (0)1 49 51 49 26

3.7.2 CALENDRIER FINANCIER

L'information financière trimestrielle du premier trimestre 2015 sera publiée le 13 mai 2015.

Les résultats au 30 juin 2015 seront présentés le 24 juillet 2015.

Le rapport financier semestriel de l'exercice 2015 sera publié le 24 juillet 2015.

L'information financière du troisième trimestre 2015 sera publiée au plus tard le 13 novembre 2015.

3.7.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les copies des statuts, du règlement intérieur, des rapports des commissaires aux comptes et des autres informations réglementées prévues à l'article L 221-1 du Règlement Général de l'AMF, ainsi que les informations financières historiques sur la Société de la Tour Eiffel et ses filiales accessibles au public pour les exercices 2012, 2013 et 2014, peuvent être consultées au siège social, ainsi que sur le site internet de la Société : www.societetoureiffel.com

Les comptes de l'exercice 2013 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 15 avril 2014 et répertorié sous le numéro D.14-0368.

Les comptes de l'exercice 2012 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 25 avril 2013 et répertorié sous le numéro D.13-0430.

Les comptes de l'exercice 2011 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 25 avril 2012 et répertorié sous le numéro D.12-0410.

3.7.4 LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES

Au siège social ainsi que sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

3.7.5 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice 2013 établis en application des normes IFRS ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 161 à 202 et 231 à 232 du document de référence 2013 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2014 sous le n° D.14-0368.
 - les comptes consolidés de l'exercice 2012 établis en application des normes IFRS ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 176 à 223 et 252 à 253 du document de référence 2012 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2013 sous le n° D.13-0430.
-

**ANNEXE A - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE SCHEMA DE L'ANNEXE 1 COMPLETEE DES
INFORMATIONS SPECIFIQUES DES SOCIETES IMMOBILIERES (Annexe 19) DU
REGLEMENT CE N° 809/2004**

RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004		Pages
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Personnes responsables des informations	266 et 299
1.2	Déclaration des personnes responsables	266
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	
2.1	Contrôleurs légaux des comptes pour la période couverte par les informations financières historiques	267
2.2	Expiration des mandats des commissaires aux comptes	267
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
3.1	Informations financières historiques	5 à 7
3.2	Informations financières pour des périodes intermédiaires	NA
4.	FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	
4.1	Risques de marché	63 - 196 et 197
4.2	Risques sur actions auto-détenues	64
4.3	Risque de contrepartie	64 - 197
4.4	Risque de change	64 - 197
4.5	Risque de liquidité	64 et 65 - 197 et 198
4.6	Risques locatifs	61 à 63
4.7	Risques liés à l'évolution de l'environnement économique	65
4.8	Risques liés au marché des immeubles de bureaux	65
4.9	Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles	65 et 66
4.10	Risques liés à la défaillance des systèmes d'information	66
4.11	Risques juridiques	66
4.12	Dépendance à l'égard de brevets ou licences	66
4.13	Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut	67 à 69 - 199 à 201
4.14	Risques liés à la réglementation fiscale	69
4.15	Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	69
4.16	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	70
4.17	Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA")	70
4.18	Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs	71
4.19	Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management et de conseil	71
4.20	Risque de dépendance à l'égard des property managers	71
4.21	Assurances et couverture des risques	71
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	8 et 9
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	268
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	269
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	269
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur	268
5.1.5	Développement des activités de l'émetteur	20 à 23
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés durant les trois derniers exercices	14 à 16 - 22 et 23
5.2.2	Principaux investissements en cours	23
5.2.3	Principaux investissements à réaliser dans l'avenir	23
6.	APERCU DES ACTIVITES	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Opérations effectuées par l'émetteur durant les trois derniers exercices	5 à 7 - 14 à 16 - 20 à 23
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	NA
6.2	Principaux marchés	16 et 17
6.3	Evénements exceptionnels	NA
6.4	Dépendance à l'égard de contrats	71 - 298
7.	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du groupe	10
7.2	Liste des filiales importantes	196 - 252 et 253
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles importantes	11 à 13
8.2	Questions environnementales	17 et 18 - 85 à 130
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1	Situation financière	25 à 41

RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004		Pages
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	20 à 23
9.2.2	Etats financiers faisant apparaître des changements importants du chiffre d'affaires	182
9.2.3	Stratégie influant sur les opérations de l'émetteur	16 et 17
10. TRESORERIE ET CAPITAUX		
10.1	Capitaux de l'émetteur	184
10.2	Flux de trésorerie	30 - 183
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	31 à 33
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	197 et 198
10.5	Sources de financement nécessaires	31 à 33
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
		298
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES		
12.1	Principales tendances depuis la fin de l'exercice 2014	60 - 299
12.2	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice en cours	16 et 17 - 60
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE		
13.1	Déclaration sur les hypothèses de prévision	NA
13.2	Rapport sur les prévisions ou estimations	NA
13.3	Comparaison avec les informations financières historiques	NA
13.4	Validité de la prévision à la date du document	NA
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE		
14.1	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	3 - 41 à 51 - 141 à 149 - 272 à 279
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	279
15. REMUNERATION ET AVANTAGES		
15.1	Montant des rémunérations et avantages versés	52 à 59 - 222 et 223
15.2	Montant total des provisions pour départ à la retraite	277
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1	Date d'expiration des mandats	43 à 50
16.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou une des filiales	51 - 221 - 260 à 263
16.3	comité d'audit et comité de rémunération	4 - 145 à 147
16.4	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	148
17. SALARIES		
17.1	Nombre de salariés	18 - 97
17.2	Participation, stock-options et actions gratuites	55 à 58 - 80 et 81 -138 et 139
17.3	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	58
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1	Participation au capital de personnes non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance	78
18.2	Principaux actionnaires disposant de droits de vote différents	NA
18.3	Contrôle et absence de contrôle abusif	75 et 76
18.4	Accords pouvant entraîner un changement de son contrôle	NA
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES		221 - 260 à 263 - 280
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'EMETTEUR		
20.1	Informations financières historiques	180 à 255
20.2	Informations financières pro forma	NA
20.3	Etats financiers	180 à 255
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Attestation des contrôleurs légaux	256 à 259
20.4.2	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	NA
20.4.3	Informations financières hors états financiers vérifiés par les contrôleurs légaux	NA
20.5	Date des dernières informations financières	31/12/2014
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	NA
20.7	Politique de distribution des dividendes	79
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	66
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	60 - 299

RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004		Pages
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	270
21.1.2	Actions non représentatives du capital	NA
21.1.3	Actions auto-détenues donnant accès au capital	NA
21.1.4	Valeurs mobilières donnant accès au capital	75
21.1.5	Droit ou obligations attachés au capital non libéré	NA
21.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option	NA
21.1.7	Historique de l'évolution du capital	73
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social	269
21.2.2	Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	271
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	75 - 270
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	271
21.2.5	Convocation des assemblées générales et conditions d'admission	271
21.2.6	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	82 et 83
21.2.7	Déclaration de franchissement de seuil statutaire	NA
21.2.8	Conditions régissant les modifications du capital	NA
22.	CONTRATS IMPORTANTS	31 à 33 - 71 - 83 - 260 à 263 - 277 à 279
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	282 à 297
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	299
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	10 - 196 - 252 à 255

ANNEXE B - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

INFORMATION REQUISE PAR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	Paragraphe dans le présent document	Pages dans le présent document
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	3.1.1.2	266
Rapport de gestion		
- Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière, des risques et tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation du capital et de leur utilisation, concernant la société mère et l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	2.1	20 à 71 172 à 176
- Informations requises par l'article L. 225-100-3 du code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	2.1	82 à 83
- Informations relatives aux rachats et ventes d'actions (art. L. 225-211, al 2, du Code de commerce)	2.1	74 à 75
Etats financiers		
- Comptes annuels	2.4	226 à 255
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	2.5.2	258 et 259
- Comptes consolidés	2.3	180 à 225
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	2.5.1	256 et 257

ANNEXE C - TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.	INFORMATIONS GENERALES	
1.1.	Orientations en matières environnementale, sociétale et sociale (actions ou programmes mis en œuvre à court, moyen et long termes par la société et ses filiales)	87 à 121
1.2.	Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes	NA
	Le cas échéant, mention du référentiel national ou international auquel la société se conforme	93 - 122 à 129
2.	INFORMATIONS SOCIALES	
2.1.	EMPLOI	
2.1.1.	Effectif total (répartition des salariés par secteur et par zone géographique)	97 - 120 et 121
2.1.2.	Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	97 - 120 et 121
2.1.3.	Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	97 - 120 et 121
2.1.4.	Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et plan d'épargne salariale)	97 - 120 et 121
2.2.	ORGANISATION DU TRAVAIL	
2.2.1.	Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main d'œuvre extérieure à la société)	120 et 121
2.2.2.	Absentéisme (motifs)	95 - 97 - 120 et 121
2.3.	RELATIONS SOCIALES	
2.3.1.	Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	120 et 121
2.3.2.	Bilan des accords collectifs	120 et 121
2.3.3.	Œuvres sociales	120 et 121
2.4.	SANTE ET SECURITE	
2.4.1.	Conditions d'hygiène et de sécurité	95 - 97 - 120 et 121
2.4.2.	Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	120 et 121
2.4.3.	Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	97 - 120 et 121
2.4.4.	Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	96 - 120 et 121
2.5.	FORMATION	
2.5.1.	Principales activités	97 - 120 et 121
2.5.2.	Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	120 et 121
2.6.	DIVERSITE ET EGALITE DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)	
2.6.1.	Egalité entre les femmes et les hommes	95 - 97 - 120 et 121
2.6.2.	Emploi et insertion des personnes handicapées	95 - 120 et 121
2.6.3.	Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	95 - 96 - 120 et 121
3.	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
3.1.	POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE	
3.1.1.	Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification	90 à 93 - 106 - 120 et 121
3.1.2.	Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	120 et 121
3.1.3.	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	113 - 116 à 121
3.1.4.	Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	120 et 121
3.2.	POLLUTION ET GESTION DES DECHETS	
3.2.1.	Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	103 - 104 - 116 à 121
3.2.2.	Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets	104 - 116 à 121
3.2.3.	Prise en compte des nuisances sonores	120 et 121
3.2.4.	Prise en compte de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	120 et 121
3.3.	UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	
3.3.1.	Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales	107 - 113 - 116 à 121
3.3.2.	Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	104 - 116 à 121
3.3.3.	Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	103 - 104 - 116 à 121
3.3.4.	Utilisation des sols	116 à 121

RUBRIQUES DU DECRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012		Pages
3.4.	CONTRIBUTION A L'ADAPTATION ET A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
3.4.1.	Rejets de gaz à effet de serre	104 - 105 - 108 - 109 - 116 à 121
3.4.2.	Prise en compte des impacts du changement climatique	116 à 121
3.5.	PROTECTION DE LA BIODIVERSITE	
3.5.1.	Mesures prises pour limiter les atteintes aux équilibres biologiques, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	112 - 116 à 121
4.	INFORMATIONS SOCIETALES	
4.1.	IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE	
4.1.1.	Impact des activités en matière d'emploi et de développement régional	116 à 121
4.1.2.	Impact de l'activité sur les populations riveraines ou locales	113 - 116 à 121
4.2.	RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	
4.2.1.	Conditions du dialogue avec les parties prenantes	91 - 102 - 116 à 121
4.2.2.	Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	116 à 121
4.3.	SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS	
4.3.1.	Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	113 - 120 et 121
4.3.2.	Importance de la sous-traitance	96 - 120 et 121
4.3.3.	Responsabilité sociale et environnementale dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants	116 à 121
4.4.	LOYAUTE DES PRATIQUES	
4.4.1.	Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	96 - 120 et 121
4.4.2.	Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	95 - 96 - 120 et 121
4.4.3.	Actions engagées en faveur des droits de l'homme	95 - 96 - 120 et 121