SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Vendredi 5 décembre 2014 à 16h

Amphithéâtre de SMABTP
114, avenue Emile Zola
75015 PARIS

Sommaire

Page

1 **Convocation à l'assemblée générale des actionnaires du 5 décembre 2014 incluant l'ordre du jour de cette assemblée**

3 **Comment participer à l'assemblée générale ?**

4 **Comment remplir votre formulaire de pouvoirs et de vote par correspondance ?**

5 **Exposé sommaire du rapport de gestion 2013**

15 **Rapport complémentaire au rapport de gestion 2013**

17 **Chiffres clés et états financiers consolidés**

23 **Résultats des 5 derniers exercices**

24 **Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 5 décembre 2014**
- Page 24 **: présentation des résolutions**
- Page 31 **: résolutions**

37 **Nominations de nouveaux administrateurs proposées à l'assemblée générale**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 31.319.580 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

www.societetoureiffel.com

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 décembre 2014

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel sont informés qu'ils sont convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire

le vendredi 5 décembre 2014 à 16 heures
à l'amphithéâtre de SMABTP - 114, avenue Emile Zola – 75015 Paris

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Examen des rapports du Conseil d'administration, du président et des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2013 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2013 ;
- Examen du rapport spécial, de son avenant et du rapport complémentaire des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 à Monsieur Mark Inch, président du conseil d'administration ;
- Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 à Monsieur Renaud Haberkorn, directeur général ;
- Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 à Monsieur Frédéric Maman, directeur général délégué ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Hubert Rodarie en qualité d'administrateur ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Pierre-Louis Carron en qualité d'administrateur ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Bernard Millequant en qualité d'administrateur ;
- Ratification de la cooptation de Madame Agnès Auberty en qualité d'administratrice ;
- Ratification de la cooptation de Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'administratrice ;
- Ratification de la cooptation de la SMABTP en qualité d'administrateur ;
- Ratification de la cooptation de la SMAVieBTP en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Millequant pour une durée de trois ans ;
- Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer-Brouder pour une durée de trois ans ;

II. De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Rejet de la mesure conférant un droit de vote double et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix ;
- 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 ;
- Pouvoirs pour les formalités légales.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée ou s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Toutefois, seront seuls admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou au porteur qui auront justifié de l'enregistrement comptable des titres à leur nom, ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société Générale 32 rue de Champ de Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des formules suivantes :

- Voter par correspondance ;
- Donner procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale ;
- Adresser une procuration à la société sans indication de mandataire ou donner pouvoir au Président.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : contact@stoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : contact@stoureiffel.com , en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard le 2 décembre 2014 pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique contact@stoureiffel.com, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Un avis de convocation comprenant un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sera envoyé automatiquement à tous les actionnaires nominatifs. Les actionnaires au porteur devront s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission ; les demandes d'envoi de formulaires, pour être honorées, devront parvenir six jours au moins avant la date de l'assemblée, à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3).

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés (et accompagnés de l'attestation de participation pour les actions au porteur) parviennent au siège de la Société ou au Service des Assemblées de la Société Générale trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour remplissant les conditions prévues par l'article R.225-71 du Code de commerce envoyées, par lettre recommandée avec accusé de réception, par les actionnaires remplissant les conditions légales devront être réceptionnés par la Société au 20/22, rue de la Ville-l'Evêque, 75008 Paris, au plus tard vingt-cinq jours avant l'assemblée générale, soit le 10 novembre 2014.

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Le Conseil d'Administration répondra au cours de l'Assemblée ou, conformément à l'article L.225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site internet de la Société www.stoureiffel.com.

Les informations mentionnées à l'article R225-73-1 ainsi que, le cas échéant, les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard le 14 novembre 2014 au siège social de la Société et sur le site internet www.stoureiffel.com.

Le Conseil d'Administration

Comment participer à l'assemblée générale ?

4 options s'offrent aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel pour **participer à l'assemblée générale :**

1) Vous pouvez assister personnellement à l'Assemblée Générale
2) Vous pouvez voter par correspondance
3) Vous pouvez donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale ou sans indication de mandataire
4) Vous pouvez donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

→Si vous n'avez pas reçu le formulaire vous permettant de demander une carte d'admission, de voter par correspondance ou de donner pouvoir, vous pourrez l'obtenir auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

1) Assister personnellement à l'Assemblée Générale

Le formulaire vous permet de demander une carte d'admission. Il vous suffit de **cocher la case A** en haut du formulaire, de **dater et signer** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire et **de l'envoyer** :

- si vos titres sont *au nominatif* [1] : à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente convocation,
- si vos titres sont *au porteur* [2] : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission ou si vous ne l'avez pas demandée :

- vos titres sont *au nominatif* : il suffit de vous présenter à l'Assemblée ;
- vos titres sont *au porteur* : vous devrez présenter une attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier datée au plus tard de 3 jours ouvrés avant l'assemblée, afin de pouvoir participer et voter.

2) Voter par correspondance

Cochez la case du cadre « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE », votez pour chaque résolution, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. **Attention** : ne **noircir** que les cases des résolutions pour lesquelles vous **votez contre** ou pour lesquelles **vous vous abstenez**.

- Dans le cas où des **résolutions non agréés par le conseil d'administration** seraient présentées durent la période légale précédent l'assemblée : veuillez indiquer votre vote dans les colonnes de droite
- Dans le cas où des **amendements ou des résolutions nouvelles** seraient présentés en assemblée : veuillez indiquer votre choix dans le cadre en-dessous.

3) Donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale ou sans indication de mandataire

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE », ou laissez le pouvoir en blanc puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. Dans ce cas, il sera émis en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration et un votre défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

4) Donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR A », identifiez la personne qui sera présente à l'assemblée, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire**.**

Vous pouvez également désigner et le cas échéant révoquer votre mandataire selon les modalités prévues à l'article R. 225-79 du Code de Commerce.

Retournez ce formulaire :

- si vos titres sont au nominatif [1] : à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente convocation,
- si vos titres sont au porteur [2] : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

- par courrier : Société de la Tour Eiffel, 20/22 rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris
- par fax : 01.44.51.49.26
- par e-mail : **contact@stoureiffel.com**.

[1] Vos titres sont *au nominatif* lorsque vous avez demandé leur inscription dans les registres d'actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, tenus par la Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 NANTES.
[2] Vos titres sont *au porteur* si vous les détenez via un intermédiaire financier.

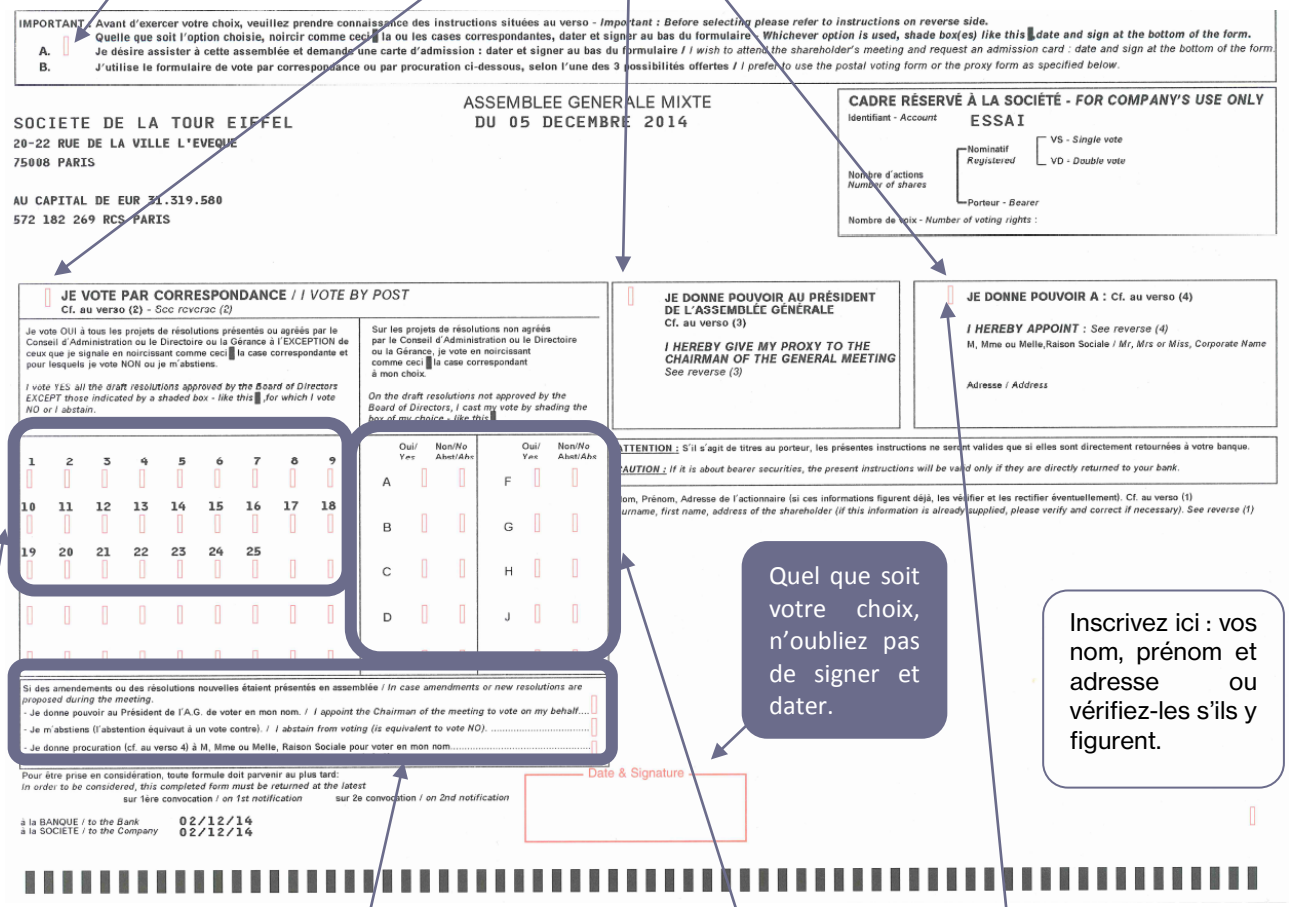
Comment remplir le formulaire ?

A retourner à l'intermédiaire financier teneur du compte titres si vous êtes un actionnaire au porteur

Si vous désirez **assister** à l'Assemblée, **cochez la case A** pour recevoir la carte d'admission.

Vous ne pouvez assister à l'Assemblée, **choisissez entre trois options en cochant la case correspondante** :

- je vote par correspondance
- je donne pouvoir au président de l'Assemblée
- je donne pouvoir à une autre personne.



Quel que soit votre choix, n'oubliez pas de signer et dater.

Inscrivez ici : vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent.

En cas de vote par correspondance, **cochez ici et votez sur les résolutions agréées par le Conseil d'administration**

- Vous votez **OUI** à une résolution <u>en laissant vide</u> la case correspondant à cette résolution
- Vous votez **NON** à une résolution ou **vous vous abstenez** <u>en noircissant</u> la case du numéro correspondant à cette résolution.

En cas de vote par correspondance, vous pouvez exprimer **votre vote sur les amendements ou les résolutions nouvelles présentés durant l'assemblée.**

En cas de vote par correspondance, vous pouvez exprimer **votre vote sur les résolutions non agréées par le Conseil d'administration** qui seraient éventuellement présentées par un actionnaire dans le délai légal précédant l'assemblée.

Pour donner pouvoir à une autre personne qui vous représentera à l'Assemblée : **cochez ici et inscrivez** les coordonnées de cette personne.

Exposé sommaire

ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

Mise en place du plan stratégique

L'exercice 2013 a été marqué par la mise en place du second volet du plan stratégique initié 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 d'endettement loan-to-value (« LTV », dette financière nette rapportée à la valorisation du parc d'actifs) de 57,6 à 55,9% via la cession de 70 millions d'euros d'actifs non parisiens (ci-après « non core ») 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 1er septembre 2012 ;
- 2013 / 2014 : restructuration du bilan, et en particulier, désendettement et recentrage du portefeuille ;
- Après 2014 : croissance.

Dans ce contexte, l'exercice 2013 a été focalisé sur les cinq objectifs suivants :

a) Sécurisation des loyers ;
b) Cession d'actifs non stratégiques ;
c) Réduction de l'endettement, avec un ratio LTV inférieur à 50% ;
d) Constitution d'un vivier de cibles d'acquisition et de développement ;
e) Réduction des coûts opérationnels.

a) Sécurisation des loyers

2013 a vu la signature de baux significatifs avec des preneurs de première qualité. Le tableau ci-après présente le détail de ces signatures qui confortent la pérennité des locataires sur les actifs immobiliers détenus et gérés par le Groupe.

Principales transactions locatives

- Eiffel O_2 Montrouge : 1,8 M€ - 5 300 m² (6 ans ferme) / Poste Immo
- Autres nouveaux locataires : 1,9 M€- 19 000 m²
- Renouvellements de baux : 7,3 M€ - 73 000 m²
  - Atos – Aubervilliers (7 ans)
  - Eurial – Nantes (6 ans)
  - La Poste – Vannes (6 ans)
  - La Poste – Les Souhesmes (6 ans)
  - PTC – Aix (6 ans)
  - Veritas – Aix (4 ans)
  - Léosphère – Orsay

Compte tenu de ces performances opérationnelles très satisfaisantes au cours de l'exercice 2013, le taux de vacance EPRA est en nette amélioration au 31 décembre 2013 à 6,3% contre 8,4 % au 31 décembre 2012.

Le Groupe a par ailleurs enregistré une amélioration de 3,3% de ses loyers à périmètre constant, ce qui traduit sa capacité à optimiser le rendement de ses actifs.

b) Cession d'actifs non stratégiques

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, détaillés ci-dessous :

- le 11 janvier, le Parc de l'Espace au Bourget ;
- les 18 et 31 janvier, deux immeubles du portefeuille La Poste, situés respectivement à Vitrolles et Orléans) ;
- le 21 mars, l'immeuble d'Amiens ;
- le 28 mars, l'immeuble de Ludres ;
- le 13 mai, le bâtiment accueil du campus NXP à Caen Colombelle ;
- le 15 mai, le Parc du Millénaire à Montpellier (hors bâtiments 8 et 29) ;
- le 17 mai, les bâtiments CEFGHI du Parc Cadéra Sud à Mérignac;
- le 30 mai, l'immeuble du portefeuille La Poste situé à Caen Mondeville ;
- le 25 juin, le bâtiment 8 du Parc du Millénaire à Montpellier ;
- le 19 juillet, l'immeuble 12 Herblay ;
- le 22 juillet, les bâtiments B1, B2, B4, 1, 2 , P1, T, U du Parc Cadéra à Mérignac ;
- le 19 septembre, le bâtiment 29 du Parc du Millénaire à Montpellier ;
- le 24 septembre, l'immeuble Grenoble Polytec ;
- le 1er octobre, le parc du Moulin à Vent à Lyon ;
- le 6 novembre, les bâtiments 5DEF du parc des Aygalades à Marseille ;
- le 3 décembre, l'immeuble du portefeuille La Poste situé à Vannes ;
- le 9 décembre, le bâtiment 5C du parc des Aygalades à Marseille ;
- le 18 décembre, les immeubles d'Herblay 6 et 6bis ;
- le 20 décembre, le parc des Prés à Villeneuve d'Ascq.

c) Réduction de l'endettement, avec un ratio LTV inférieur à 50%

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.

Ce ratio s'élevait à 55,9% au 31 décembre 2012 contre 57,6% un an auparavant et a continué à s'améliorer en 2013 pour atteindre 46,7% au 31 décembre 2013. Cette évolution est la

conséquence directe de la politique d'arbitrages sélectifs menée par le Groupe depuis 2012.

d) Constitution d'un vivier de cibles d'acquisition et de développement

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 O_2 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 ; néanmoins, la phase construction ne sera lancée qu'après pré-commercialisation.

e) Réduction des coûts opérationnels

En 2013, et plus particulièrement au deuxième trimestre, une analyse exhaustive des coûts opérationnels a été conduite, pour accompagner les phases 1 et 2 du plan stratégique qui résultent en une contraction temporaire du portefeuille d'actifs et, *ipso facto*, des loyers encaissés.

Un certain nombre de pistes de réduction significative a été identifié. La mise en œuvre de ces pistes est bien engagée avec un plein impact attendu à la mi-2014, en raison de délais de rupture de contrats ou accords en place.

Autres faits marquants

a) Distribution

L'Assemblée Générale du 30 mai 2013 a décidé de distribuer un solde de dividende de 2,10 € par action, avec option de paiement en numéraire ou en action au choix de l'actionnaire.

Le Conseil d'Administration du 17 septembre 2013 a par ailleurs décidé de distribuer un acompte sur dividendes de 1,20 € par action à valoir sur le dividende distribué au titre de l'exercice 2013, avec un paiement intégralement en numéraire.

b) Augmentations de capital

Le capital social a été augmenté deux fois au cours de 2013 :

1) à la suite du choix par certains actionnaires du paiement en actions du dividende 2012 décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013. Le capital a été augmenté une première fois le 24 juin 2013 d'un montant de 583 035 € (soit 116 607 actions de 5 €)

2) A la suite de l'exercice d'un plan de stock-options entre le 22 novembre et le 4 décembre 2013. Les bénéficiaires du plan n° 7 du 11 décembre 2008 ont exercé 26.698 options de souscription et ont donc souscrit 26.698 actions nouvelles. Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 32,87 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui entraine une augmentation du capital social de 133.490 euros pour se porter à 31.269.580 euros. Il est divisé en 6.253.916 actions d'une seule catégorie de 5 euros chacune, entièrement libérées.

c) Programme de rachat d'actions – contrat de liquidité

Au 31 décembre 2013, la Société de la Tour Eiffel détient 72.594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions. Elle ne détient aucune action propre au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité, confié à Natixis le 21 juin 2012, a été interrompu et remplacé par un contrat similaire conclu avec Rothschild le 16 avril 2013.

Conformément à la 10ème résolution votée en Assemblée générale le 30 mai 2013, ce dernier a été interrompu le 30 janvier 2014, suite au dépôt auprès de l'AMF d'un projet d'Offre Publique d'Achat portant sur les titres de la Société par la SMABTP.

d) Gouvernance

Les mandats d'administrateur de Messieurs Mark Inch, Robert Waterland et Philippe Prouillac, qui arrivaient à échéance, ont été renouvelés pour trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013.

Monsieur Richard Nottage a été nommé membre du Comité de nomination et des rémunérations le 25 avril 2013.

Une proposition de faire évoluer la gouvernance de la Société pour accueillir à son Conseil d'administration deux administrateurs recommandés par la société Maison d'Investissement MI29, premier actionnaire de la Société avec 29% de son capital, a été rejetée par cet actionnaire en décembre 2013.

e) Restructuration interne

La SCI de Brou, ne détenant plus d'actif, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au cours de l'exercice 2013.

f) Autres événements

Le rapport annuel 2012 de la Société a été primé du Silver 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).

De même, le rapport de responsabilité sociale et environnementale 2012 a été primé du Bronze Award de l'EPRA pour l'étendue et la transparence des informations de développement durable délivrées par la Société.

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2013

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, s'élève à 73,9 M€ en 2013, par rapport à 82,4 M€ en 2012, dont respectivement 61,5 et 69,5 M€ de loyers, diminution engendrée par la vente de plus de 260 M€ d'immeubles sur la période 2012/2013.

L'évolution des loyers provient des cessions nettes d'immeubles enregistrées sur la période (-9,9 M€ de loyers), compensées par les relocations nettes (+0,2 M€) et l'indexation des loyers existants (+1,7 M€).
A périmètre constant, les loyers ont enregistré une hausse de 3,3 %.

Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont presque stables entre 2012 et 2013 malgré les ventes (12,5 M€ en 2013 contre 12,9 M€ en 2012).

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 30,2 M€ à fin 2013 contre 30,1 M€ à fin 2012, sont stables 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 (23,8 M€ contre 24 M€ à fin décembre 2012) ;
- des frais de fonctionnement (6,4 M€ contre 6,1 M€ à fin décembre 2012).

Le solde net des ajustements de valeurs (-35,0 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours de l'année 2013, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant l'exercice (10,8 M€).

Compte tenu du résultat des cessions d'actifs (+0,5 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (+0,2 M€), le résultat opérationnel ressort à 9,3 M€ en 2013 contre 22,7 M€ en 2012.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de – 28,3 M€ à – 11,1 M€, s'explique essentiellement par :

- l'augmentation sensible des autres produits et charges financiers (+8,2 M€ à fin 2013 contre - 8,6 M€ à fin 2012), issue principalement de la revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de hausse des taux d'intérêt ;

- la réduction du coût de l'endettement financier brut de 2 % (de 19,7 M€ à 19,3 M€), impactée principalement par une hausse du taux moyen du financement (3,8 % en 2013 contre 3,2 % en 2012) liée à l'augmentation de la quote-part de l'endettement pour laquelle le taux est couvert par des swaps, et l'impact de l'amortissement accéléré (du fait des remboursements d'emprunts en 2013) des coûts d'émission d'emprunt, partiellement compensés par la baisse des encours de financement liée aux arbitrages et aux remboursements anticipés de l'exercice.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) est une perte de 1,9 M€ au 31 décembre 2013 contre une perte de 6,1 M€ au 31 décembre 2012.

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, les coûts non récurrents ont été particulièrement significatifs à deux titres :

a) les cessions d'actifs ont généré un niveau de coûts opérationnels important et non pérennes, 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.

	31/12/2013			31/12/2012		
En M€	**Résultat net récurrent EPRA**	**Activité non récurrente**	**Résultat**	**Résultat net récurrent EPRA**	**Activité non récurrente**	**Résultat**
Loyers bruts	61,5		61,5	69,5		69,5
Charges sur immeubles	-9,6	-1,8	-11,4	-10,7	-0,4	-11,1
Frais de fonctionnement	-4,6	-1,8	-6,4	-5,1	-1,0	-6,1
Résultat opérationnel courant	**47,3**	**-3,6**	**43,7**	**53,7**	**-1,4**	**52,3**
Résultats de Cessions		0,5	0,5	-1,2	-1,2	
Variation de juste valeur des immeubles		-35,0	-35,0	-30,0	-30,0	
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,2	0,2	0,2	1,4	1,6
Résultat opérationnel	**47,4**	**-38,0**	**9,3**	**53,9**	**-31,2**	**22,7**
Coût de l'endettement net	-19,3		-19,3	-19,7		-19,7
Autres produits et charges financiers		8,2	8,2	-8,6	-8,6	
Résultat financier net	**-19,3**	**8,2**	**-11,1**	**-19,7**	**-8,6**	**-28,3**
Impôts	-0 1		-0 1	-0,2	-0,3	-0,5
Résultat net	**28,0**	**-29,9**	**-1,9**	**34,0**	**-40,1**	**-6,1**
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0,0		0 0
Résultat net (Part du Groupe)	**28,0**	**-29,9**	**-1,9**	**34,0**	**-40,1**	**-6,1**
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	**4,5**	**-4,8**	**-0,3**	**5,6**	**-6,6**	**-1,0**

(*) nombre d'actions : 6 253 916 au 31/12/2013 contre 6 110 611 au 31/12/2012

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 47,3 M€ en 2013 et le résultat net récurrent EPRA à 28 M€, contre respectivement 53,7 M€ et 34 M€ en 2012.

La marge opérationnelle courante est stable à 77,0 % des loyers contre 77,3% en 2012.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2013, le total du bilan s'élève à 758,5 M€ contre 954,7 M€ au 31 décembre 2012.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

A l'actif :

- La diminution nette à hauteur de 214,4 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 915,4 M€ à 701,0 M€) s'explique comme suit :

Juste valeur du patrimoine au 31/12/2012	915,4	
dont immeubles de placement	872,8	
dont Actifs destinés à être cédés	42,6	
Acquisitions et dépenses ultérieures à l'acquisition	10,8	**(1)**
Cessions	-190,1	**(2)**
Abandons de projets	-0,1	
Effet juste valeur	-35,0	
Juste valeur du patrimoine au 31/12/2013	701,0	
dont immeubles de placement	692,4	
dont Actifs destinés à être cédés	8,6	

(1) - dont 4,3 M€ de constructions sur le projet d'immeuble de bureau à Montrouge
- dont 1,7 M€ de capex dépensés sur le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux

(2) Parcs Eiffel (137 M€), entrepôts La Poste (32 M€), actif à Grenoble (10 M€), actifs à Amiens (STE), Ludres (Arman F02) et Caen (Caen Colombelles) (10,5 M€)

- L'augmentation du niveau de la trésorerie de 18,5 M€ est lié aux ventes réalisées en 2013.

Au passif :

- La diminution des capitaux propres de 14,5 M€ principalement liée à :
  - La diminution des réserves consolidées de 25,2 M€ (impact du résultat net consolidé 2012 (perte de 6,1 M€), dividendes versés (-20,0 M€), et impact des instruments incitatifs (+1,0 M€) ;
  - Partiellement compensée par
    - ✓ l'augmentation de capital du 24 juin 2013 consécutive à la distribution du solde du dividende 2012 en action (+583 K€) et l'augmentation des primes liées au capital du fait de la prime d'émission (+5,4 M€) ;
    - ✓ l'augmentation de capital intervenue dans le cadre de la levée de l'option de souscription en actions (plan 11/12/2008) (+133,5 K€) et l'augmentation des primes liées au capital du fait de la prime d'émission (+ 744 K€) ;
    - ✓ l'augmentation du résultat de l'exercice qui passe d'une perte de 6,1 M€ à une perte de 1,9 M€.

- Le désendettement bancaire net (-166 M€) notamment lié aux arbitrages et à la politique de réduction du ratio LTV mise en place depuis 2012 ;

- La diminution des autres dettes d'exploitation (53,2 M€ à fin 2013 contre 67,2 M€ à fin 2012) principalement constituées de la juste valeur négative des instruments de couverture (-9,8 M€ à fin 2013 contre -20,3 M€ à fin 2012) , des dépôts de garantie reçus des locataires (en diminution de 2,4 M€), des dettes fiscales et sociales (12,4 M€ à fin 2013 contre 9,1 M€ à fin 2012), ainsi que des produits constatés d'avance issus des loyers du premier trimestre 2014 quittancés avant le 31 décembre 2013 (en baisse de 3,7 M€).

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 50,1 M€ à fin 2012 à 38,0 M€. Cette diminution s'explique principalement par :
  - (i) Une baisse des loyers ;
  - (ii) Des charges opérationnelles contenues ;
  - (iii) L'augmentation de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (+6,0 M€).

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2012 et 2013 (+136,2 M€) de +46,7 M€ à +183,0 M€ s'explique principalement par l'augmentation des cessions d'immeubles (198,2 M€ en 2013 contre 66,7 M€ en 2012) dans le cadre de la politique de recentrage mise en place par la société, et la diminution des investissements (constructions et capex) réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (-5,7 M€) ;

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -202,6 M€ en 2013 contre -110,0 M€ en 2012 du fait principalement des remboursements nets d'emprunts opérés sur l'exercice pour un solde net de 168,5 M€ en 2013 contre 78,7 M€ en 2012, ainsi que de la baisse des dividendes versés en numéraire de 4,0 M€, compensée par la baisse des augmentations de capital générées par l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions (pas d'option de paiement en actions pour l'acompte sur dividende 2013) et d'intérêts financiers nets versés en hausse de 1,0 M€ ;

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 3,1 M€ au 1er janvier à 21,4 M€ au 31 décembre 2013, soit une variation de +18,3 M€ au titre de l'exercice écoulé.

Cash-flow courant

en M€	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Loyers bruts	61,5	69,5	-11,5%
Charges sur immeubles	-9,6	-10,7	-10,9%
Frais généraux	-3,6	-5,1	-28,7%
Intérêts financiers versés	-18,8	-18,0	4,3%
Cash-flow courant	**29,5**	**35,7**	**-17,3%**

En € / action

Cash-flow courant après dilution (*)	**4,7**	**5,8**	**-19,2%**
Cash-flow courant avant dilution (*)	**4,8**	**6,2**	**-17,3%**

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2012 et de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2013 (création de 143 305 nouvelles actions)

Le cash-flow courant s'élève à 29,5 M€ en 2013 contre 35,7 M€ en 2012, en baisse de 17,3 % sous l'effet conjugué de la baisse des loyers nets (cessions d'actifs) et de l'augmentation du coût de

financement (hausse du taux moyen de financement).

FINANCEMENT DU GROUPE

La dette bancaire brute s'élève à 348,5 M€ au 31 décembre 2013 contre 514,6 M€ au 31 décembre 2012.

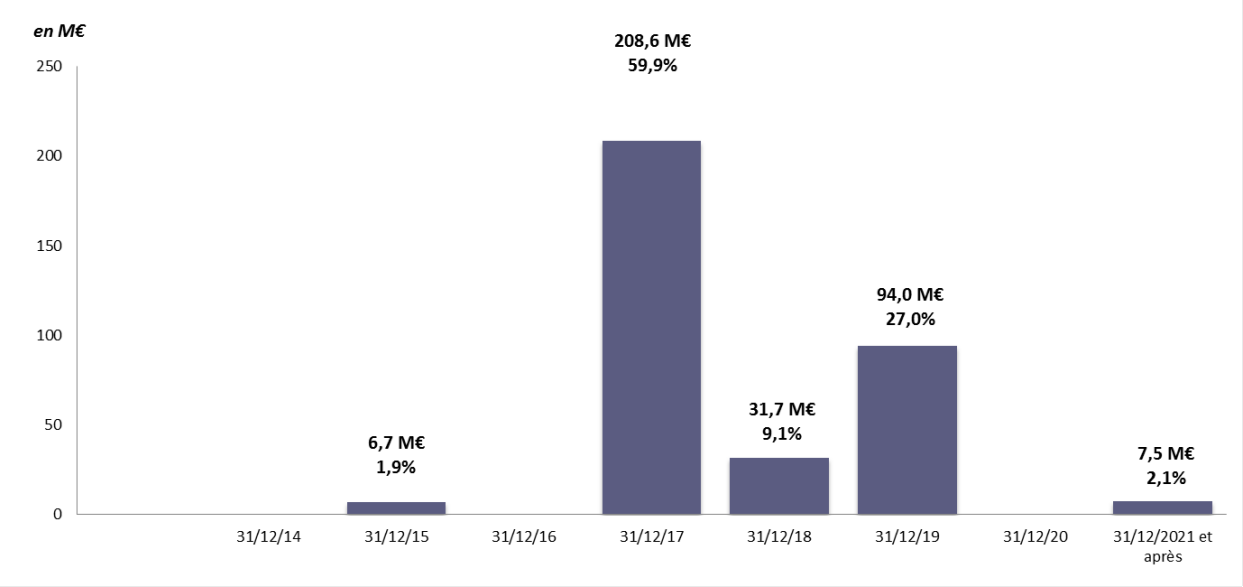
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 327,1 M€ à fin 2013 contre 511,5 M€ à fin 2012.

Structure de l'endettement

En M€	31/12/2013	31/12/2012
Dette bancaire brute	348,5	514,6
Trésorerie placée	- 1,7	- 0,0
Liquidité	- 19,8	- 3,1
Immobilisations financières (Gage espèces)	0,0	0,0
Dette bancaire nette	**327,1**	**511,5**

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2013 représente 46,7 % du patrimoine dont la valeur est de 701 M€, contre 55,9 % au 31 décembre 2012.

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 de 348,5 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-après :



Suite aux refinancements intervenus en 2012, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 4,4 années au 31 décembre 2013, à comparer à 5,3 années à fin 2012.

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,8 % en 2013 à comparer au taux de 3,2 % en 2012.

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

Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2013	2012
Fonds propres consolidés (M€)	356,2	370,7
Dette bancaire nette (M€)	327,1	511,5
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	92%	138 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	46,7%	5,9 %
Ratios de financement	**2013**	**2012**
Coût moyen de la dette	3,8%	3,2 %
Emprunt à taux fixe ou capé	100%	99 %
Maturité de la dette	4,4 ans	5,3 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,3	2,7

(*) *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, pour les montants au 31 décembre 2013 et par établissement bancaire prêteur.

Il compare les derniers ratios, LTV et ICR, communiqués aux banques à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financements visés.

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2013

	31/12/2013	Covenants bancaires			
	Dette bancaire consolidée en M€	LTV maximum	ICR minimum	Échéance	Immeuble financé
Société Générale / BECM	19,2	65%	145%	15/04/2018	Portefeuille « La Poste »
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	44,9	65%	110%	28/03/2017	Massy Ampère & Montpellier
Société Générale	6,7	NA	110%	14/01/2015	St Cloud
Pool PBB-CFF-SG-CACIB	163,7	60%	120%	13/11/2017	Locafimo
SAAR LB	7,0	72%	176%	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	16,2	53%	192%	26/06/2019	Comète-Plessis
	19,8	63%	159%	26/06/2019	Champigny Carnot
	12,1	58%	178%	26/06/2019	Jean Jaurès
	11,6	52%	233%	26/06/2019	Caen Colombelles
	9,6	70%	148%	26/06/2019	Etupes de l'Allan
	17,6	56%	150%	26/06/2019	Rueil National
Crédit Agricole IdF	7,5	70%	115%	29/06/2022-29/06/2027	Vélizy Energy II
Crédit Foncier	12,5	65%	110%	30/06/2018	Montrouge Arnoux
Total	**348,5**				

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2013 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.

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 2013.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 701,0 M€, hors droits de mutation et frais, dont 692,4 M€ d'immeubles de placement et 8,6 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Evolution du patrimoine au 31 décembre 2013

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Var en %	% du patrimoine au 31/12/2013
Bureaux Paris-IdF	485,7	495,5	-9,8	-2,0%	69,3%
Core	**485,7**	**495,5**	**-9,8**	**-2,0%**	**69,3%**
Bureau Régions	141,6	308,6	-167,0	-54,1%	20,2%
Autres actifs	73,8	111,3	-37,6	-33,7%	10,5%
Non Core	**215,3**	**419,9**	**-204,6**	**-48,7%**	**30,7%**
Total patrimoine	**701,0**	**915,4**	**-214,4**	**-23,4%**	**100,0%**

Actif net réévalué

L'ANR triple net EPRA s'établit à 58,1 € par action au 31 décembre 2013, contre 62,2 € au 31 décembre 2012, soit une diminution de 6,6 %. Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions dilué- cf. glossaire en partie 8), cet ANR ressort à 59,5 € par action au 31 décembre 2013 soit une diminution de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2012.

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 59,6 € par action au 31 décembre 2013 contre 65,4 € par action au 31 décembre 2012, soit une diminution de 8,9 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

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

		2013	2012	variation	variation %
Résultat net Récurrent EPRA	en M€	28,0	34	-6,0	-17,6%
Résultat net Récurrent EPRA / action (*)	en € par action	4,5	5,6	-1,1	-19,5%

(*) *Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2012 et de la livraison de 26 698 actions dans le cadre du plan de stock-options du 11/12/2008 (création de 143 305 nouvelles actions au total)*

La diminution du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse des loyers nets découlant des cessions 2012 et 2013.

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

		2013	2012	variation	variation %
ANR EPRA après dilution	en M€	59,6	65,4	-5,9	-8,9%
ANR EPRA avant dilution	en M€	61,0	-	-4,4	-6,7%
ANR EPRA Triple Net après dilution	en € par action	58,1	62,2	-4,1	-6,6%
ANR EPRA Triple Net avant dilution	en € par action	59,5	-	-2,7	-4,3%

L'ANR 2013 a été fortement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-35,0 M€), partiellement compensée par la revalorisation des justes valeurs des instruments dérivés (+10,5 M€).

Taux de rendement EPRA

		2013	2012	variation	Variation %
Taux de rendement EPRA Topped-up (*)	en %	7,44%	7,23%	21 bp	2,8 %
Taux de rendement EPRA (**)	en %	6,95%	7,11%	-16 bp	-2,3 %

(*) 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).

	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	2,2%	4,1%	-1,9%	-46,9%
Core	**2,2%**	**4,1%**	**-1,9%**	**-46,9%**
Bureau Régions	21,2%	17,2%	4,0%	23,2%
Autres actifs	0,0%	0,4%	-0,4%	-100,0%
Non Core	**12,9%**	**11,4%**	**1,6%**	**13,9%**
Total patrimoine	**6,3%**	**8,4%**	**-2,1%**	**-24,6%**

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Au 31 décembre 2013, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 364,6 M€ contre 377,3 M€ au 31 décembre 2012.

À l'actif

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis fin 2006) et de Saint-Cloud (acquis début 2008) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2013 s'élève à 21,9 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (223,6 M€) et du montant des créances rattachées (60,1 M€).

L'actif circulant s'élève à 58,7 M€ au 31 décembre 2013 contre 42,3 M€ à fin 2012. Cette évolution s'explique principalement par la hausse des créances de 15,3 M€ liée à l'augmentation des avances en comptes courants aux filiales.

En 2013, le montant des actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (72 594 actions au 31 décembre 2013 contre 94 597 au 31 décembre 2012) a enregistré une baisse nette de 0,7 M€, liée à la livraison de 20 000 actions gratuites (cf. plan du 08/12/2011) le 09/12/2013 et l'affectation de 1 900 actions gratuites (cf. plan du 11/04/2013).

Au passif

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 310,0 M€ à fin 2013 contre 315,1 M€ fin 2012.

Le résultat de l'exercice 2012, soit un bénéfice de 23 428 K€, retraité du report à nouveau de l'exercice antérieur de -10 550 K€ formant un bénéfice distribuable de 12 878 K€ a été affecté :

- à la distribution d'un acompte sur dividende 2012 (2,1 € par action soit 12,2 M€) décidé par le Conseil d'Administration du 4 septembre 2012 ;
- à la dotation à la réserve légale à hauteur de 187 K€, à la distribution du solde du dividende 2012 (2,1 € par action soit 12,6 M€) et au compte report à nouveau pour un montant de 57 K€, conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 30 mai 2013.

Une première augmentation de capital de 583 K€ (116 607 actions) a résulté en 2013 de l'exercice par certains actionnaires de l'option de paiement du solde de dividende 2012 en actions. La différence entre le montant nominal de l'action et le prix d'émission a été affecté à la prime d'émission à hauteur de 4,8 M€.

Une deuxième augmentation de capital est intervenue dans le cadre de la levée d'options de souscription d'actions (plan 11/12/2008), à hauteur de 133 K€ (soit 26 698 actions). La différence entre le montant nominal de l'action et le prix d'émission a été affecté à la prime d'émission à hauteur de 744 K€.

En date du 17 septembre 2013, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 1,2 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2013, avec paiement en numéraire uniquement.

Ainsi, au 31 décembre 2013, le capital social de la Société de la Tour Eiffel ressort à 31,3 M€ contre 30,6 M€ à fin 2012. Au cours de l'exercice 2013, la prime d'émission s'est accrue de 5,6 M€.

En 2013, la Société de la Tour Eiffel a remboursé 5,6 M€ de ses 3 emprunts bancaires. En plus de l'amortissement courant, la Société a remboursé par anticipation son emprunt SG Amiens suite à la cession de l'actif (-3,5 M€).

Pour le reste, la diminution des dettes concerne essentiellement celle des comptes courants de ses filiales.

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 8,8 M€ (contre 7,6 M€ en 2012), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (6,7M€) des coûts d'investissement, 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 Amiens (2,1 M€).

Suite à la cession de l'actif d'Amiens, la dépréciation comptabilisée au 31/12/2012 de 1,7 M€ a été reprise en 2013.
Les charges d'exploitation (11,4 M€ contre 13 M€ en 2012) 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 rémunérations (+0,9 M€) liée au transfert du contrat de travail de Monsieur Robert Waterland et d'une partie de la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn chez TEAM en 2013 ;
- la diminution des impacts nets liés aux plans d'Attribution d'Actions Gratuites (+1,7 M€).

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à -0,9 M€ en 2013 contre -5,3 M€ en 2012.

Le résultat financier, qui s'élève à 11,5 M€ en 2013 contre 28,9 M€ en 2012, 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 (-25,8 M€ - cf. titres Locafimo et Comète), partiellement compensée par la diminution des coûts de couverture (-2 M€), et la hausse des produits nets de participation.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de -1,8 M€ (cf. moins-value de cession de l'actif d'Amiens), le résultat net se solde par un bénéfice de 8,6 M€ contre 23,4 M€ à la clôture de l'exercice 2012.

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.

ACTIVITES 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 2013.

Nous vous informons qu'aucune prise de participation n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.
Au 31 décembre 2013, 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.

ÉVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2014 et l'arrêté du rapport de gestion par le Conseil d'Administration :

- vente de l'immeuble loué à La Poste aux Souhesmes le 7 février 2014 ;
- signature de la promesse de cession à Cogedim Résidence d'un terrain à bâtir constituant l'îlot 5K3 de la ZAC Ampère à Massy, ainsi que les droits à construire un programme de construction devant représenter une Surface de Plancher à usage de logements comprise entre 13.500m² minimum et 15.000m² environ, le 31 janvier 2014 ;
- renouvellement du bail de l'immeuble du Plessis-Robinson à CS Communication (bail 9 ans sur environ 2/3 des surfaces) le 13 janvier 2014 ;
- démission de Monsieur Robert Waterland de ses fonctions de président du comité d'investissement et fin de son contrat de travail avec la filiale Tour Eiffel Asset Management à compter du 28 février 2014 ;
- ouverture le 7 mars 2014 de l'Offre Publique d'Achat visant les actions de la Société, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF par la SMABTP le 29 janvier 2014.

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 2013.

Rapport complémentaire au rapport de gestion 2013

Le rapport de gestion 2013 a été préparé, comme tous les ans, lors de la clôture de l'exercice, soit en pratique au cours du 1er trimestre 2014. Il a été inclus dans le document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 15 avril 2014 sous le numéro D.14-0368 et mis en ligne sur le site de la Société le 16 avril 2014.
Ce rapport a depuis été complété par le rapport financier semestriel qui retrace l'activité du Groupe au cours du 1er semestre 2014, mis à la disposition du public sur le site de la Société le 28 juillet 2014.
En raison des Offres Publiques d'Achat en cours, 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. C'est dans ce cadre que les comptes annuels 2013 sont soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 décembre 2014.

En complément (i) du rapport de gestion 2013 et (ii) du rapport financier du 1er semestre 2014, le présent rapport décrit les événements clefs intervenus entre le 1er juillet 2014 et l'arrêté de ce rapport par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014.

1) Portefeuille

a) Acquisition d'un immeuble à Bagneux

Comme annoncé lors de la présentation des résultats semestriels du 23 juillet dernier, la Société de la Tour Eiffel a entamé la phase d'acquisition de son plan stratégique, après 2 ans marqués par d'importantes cessions visant à recentrer son patrimoine sur la région parisienne.

Les équipes d'investissements de la société ont ainsi conclu le 29 juillet 2014 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. Cette acquisition permet à la foncière de sécuriser un flux locatif de 1,9 million d'euros représentant un rendement initial de 7,65%.

b) Cession du parc du Perray à Nantes

Le 1er juillet 2014, la Société a cédé le Parc du Perray à Nantes, hors bâtiment P2 lui-même cédé le 21 mai 2014, poursuivant ainsi son désengagement d'actifs en province.

c) Cession du parc d'affaires de Chartres

Le 13 octobre 2014, la Société a cédé le parc d'affaires de Chartres, en accord avec sa stratégie.

d) Acquisition d'un immeuble à Suresnes

Le 17 octobre 2014, la Société de la Tour Eiffel a procédé à l'acquisition d'un immeuble 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 millions d'euros, représentant un rendement de 6,4%. Cette seconde acquisition en moins de trois mois concrétise la reprise du développement du Groupe.

2) Actionnariat

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.

N'étant plus sous offre publique d'achat, la Société a remis en vigueur le 22 septembre 2014 le contrat de liquidité signé avec la Banque Rothschild, qui avait été interrompu le 29 janvier 2014, date du dépôt du premier projet d'OPA par SMABTP.

3) Gouvernance

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

a) 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).

b) 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 Marc 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 Millequant, 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.

Par ailleurs, Monsieur Philippe de Tremiolles 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.

4) Evolution prévisible et perspectives

Dans le cadre de sa nouvelle structure actionnariale, le groupe de la Société de la Tour Eiffel va poursuivre la reprise des acquisitions d'immeubles de bureaux parisiens.
Nous vous présentons, en annexe au présent rapport complémentaire, les résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 5 décembre 2014.

Chiffres clés consolidés

	2013	2012
Valeur du patrimoine Hors droits	**701 M€**	**915 M€**
Dette financière nette	**327 M€**	**512 M€**
LTV nette	**46,7%**	**55,9%**
ANR EPRA triple net (en €/action*)	**58,1**	**62,2**
Loyers	**61,5 M€**	**69,5 M€**
Variation à périmètre constant des loyers	*3,3%*	*4,5%*
Taux d'occupation financier EPRA	*93,7%*	*91,6%*
Résultat opérationnel courant EPRA	**47,3 M€**	**53,7 M€**
% loyers	*77,0%*	*77,3%*
Résultat net récurrent EPRA	**28,0 M€**	**34,0 M€**
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,9M€	-6,1 M€
Cash-flow courant	**29,5 M€**	**35,7 M€**
*en €/action**	*4,7*	*5,8*

Etats financiers consolidés

Bilan Consolidé
Actif

En milliers d'euros	31 décembre 2013 Net	31 décembre 2012 Net
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations corporelles	121	356
Immeubles de placement	692.376	872.789
Ecarts d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	14	24
Actifs financiers	3.615	1.678
Impôt différé actif	322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	**696.448**	**875.169**
ACTIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	20.786	23.642
Autres créances et comptes de régularisation	10.916	10.166
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.688	3.157
TOTAL ACTIFS COURANTS	**53.390**	**36.965**
Actifs destinés à être cédés	8.630	42.600
TOTAL DE L'ACTIF	**758.468**	**954.734**

Bilan Consolidé
Passif

En milliers d'euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital	31.270	30.553
Primes liées au capital	58.438	52.877
Réserve légale	3.055	2.868
Réserves consolidées	265.284	290.466
Résultat consolidé de l'exercice	(1.892)	(6.071)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**356.156**	**370.693**
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts et dettes financières	334.856	500.106
Autres passifs financiers	11.515	28.070
Provisions à long terme	255	309
Autres passifs long terme	715	291
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	**347.340**	**528.776**
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	14.414	16.752
Autres passifs financiers courants	4.562	860
Dettes fiscales et sociales	12.358	9.146
Dettes fournisseurs et autres dettes	23.639	28.507
TOTAL PASSIFS COURANTS	**54.972**	**55.265**
TOTAL	**758.468**	**954.734**

Compte de résultat consolidé global

En milliers d'euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Chiffre d'affaires	**73.944**	**82.371**
Achats consommés	(26)	(45)
Charges de personnel	(6.086)	(5.811)
Charges externes	(14.383)	(14.711)
Impôts et taxes	(9.734)	(9.528)
Dotations nettes aux amortissements	(90)	(98)
Dotations nettes aux provisions	183	462
Solde net des ajustements de valeur	(35.048)	(30.026)
Autres produits d'exploitation	195.875	73.491
Autres charges d'exploitation	(195.313)	(73.407)
Résultat opérationnel courant	**9.324**	**22.698**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	45	89
Coût de l'endettement financier brut	(19.310)	(19.760)
Coût de l'endettement financier net	**(19.266)**	**(19.671)**
Autres produits et charges financiers	8.158	(8.607)
Impôts sur les résultats	(108)	(491)
RESULTAT NET	**(1.892)**	**(6.071)**
Intérêts minoritaires	-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	**(1.892)**	**(6.071)**
Résultat par action	(0,31)	(1,05)
Résultat dilué par action	(0,31)	(1,04)

RESULTAT NET	**(1.892)**	**(6 071)**
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
RESULTAT GLOBAL (PART DU GROUPE)	**(1.892)**	**(6.071)**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	**31 décembre 2013**	**31 décembre 2012**
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	**(1.892)**	**(6.071)**
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	36	112
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	34.944	30.026
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(11.159)	8.890
Plus ou moins-value de cession	(4.962)	1.151
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	974	871
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**17.941**	**34.979**
Charge d'impôt	108	491
Coût de l'endettement financier net	19.264	19.671
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**37.313**	**55.141**
Impôts versés	(384)	(62)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1.083	(4.982)
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	**37.972**	**50.097**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(13.316)	(18.998)
Financières	(10)	-
Cessions d'immobilisations	198.198	66.735
Variation des prêts et créances financières consentis	(1.904)	(1.014)
Incidence des variations de périmètre	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**182.968**	**46.723**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(19.999)	(11.281)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	6.278	12.802
(Acquisition) / cession des actions propres	101	(38)
Emissions d'emprunts	3.145	419.700
Remboursements d'emprunts	(171.645)	(498.447)
Intérêts financiers nets versés	(20.956)	(19.977)
Subvention reçue	442	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**(202.634)**	**(110.042)**
VARIATION DE TRESORERIE	**18.306**	**(13.222)**
Trésorerie d'ouverture	3.138	16.362
Trésorerie de clôture	21.444	3.140
Variation de trésorerie	**18.306**	**(13.222)**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2011	**28.681**	**41.947**	**2.796**	**284.437**	**29.350**	**387.211**	**-**	**387.211**
Affectation résultat	-	-	72	29.278	(29.350)	**-**	-	**-**
Dividendes versés	-	-	-	(24.082)	-	**(24.082)**	-	**(24.082)**
Augmentation de capital	1.872	10.930	-	-	-	**12.802**	-	**12.802**
Frais d'augmentation de caital	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Résultat de la période	-	-	-	-	(6.071)	**(6.071)**	-	**(6.071)**
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Plans Stock-options	-	-	-	871	-	**871**	-	**871**
Autres mouvements	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Rachat d'actions propres	-	-	-	(38)	-	**(38)**	-	**(38)**
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 capital	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
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**

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2013
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	27.165.180	27.961.420	28.681.360	30.553.055	31.269.580
Nombre d'actions émises	5.433.036	5.592.284	5.736.272	6.110.611	6.253.916
Valeur nominale des actions	5	5	5	5	5
OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	7.409.723	7.747.826	6.344.139	7.585.126	8.804.602
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	384.981	31.356.625	14.948.918	23.471.368	32.011.336
Impôts sur les bénéfices	-18.000	-48.000	-18.000	173.566	108.000
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	-10.666.955	36.739.798	11.557.457	23.428.277	8.633.543
Résultat distribué	21.348.934	22.781.030	23.683.153	25.064.378	19.724.193
RESULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1)	0,07	5,62	2,61	3,97	5,17
Résultat après impôts, amortissement et provisions (1)	-1,96	6,57	2,01	3,99	1,40
Distribution attribuée à chaque action (net) (3)	4,00	4,20	4,20	4,20	3,20
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	1	1	1	0
Montant de la masse salariale de l'exercice (2)	720.000	720.000	1.482.400	2.366.490	512.936
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (2)	217.400	221.280	298.239	788.312	150.107

(1) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice
(2) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites
(3) dont au titre de l'exercice 2013 : 1,2 € d'acompte sur dividendes versés et 2,0 € de solde proposé

Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 5 décembre 2014

PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

A l'occasion de la prochaine assemblée générale des actionnaires, votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation 25 résolutions.

I. RESOLUTIONS ORDINAIRES

Résolutions 1 à 3 **Approbation des comptes, distribution et paiement de dividende**	La **1ère résolution** est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2013. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 8 633 543 euros.
	La **2ème résolution** propose, compte tenu de l'acompte 1,2 euros par action qui a été payé le 17 octobre 2013, d'affecter le solde du résultat, soit 1 253 652 euros, au report à nouveau.
	La **3ème résolution** est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net part du groupe représente (1 892 000) euros.
Résolutions 4 à 8 **Approbation des conventions réglementées**	Les conventions réglementées nouvelles soumises à l'approbation de l'Assemblée figurent dans le rapport spécial et le rapport spécial complémentaire des commissaires aux comptes. Il s'agit de trois conventions conclues au cours de l'exercice 2013 et de trois conventions conclues en 2014. Deux de ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration, mais ont été autorisées *a posteriori* par le Conseil. Le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'Assemblée les conventions suivantes : 1. Conventions nouvelles conclues au cours de l'exercice 2013, après avoir été autorisées par le Conseil d'administration : a) **4ème résolution** : un avenant n° 2 a été signé le 3 septembre 2013 au contrat cadre d'*asset management* entre la Société et Tour Eiffel Asset Management (TEAM) du 26 avril 2004, ayant pour objet de compléter l'article 8- « Rémunération » du contrat afin que les opérations de ventes d'actifs n'ayant pas abouti puissent donner lieu à paiement d'honoraires par la Société à TEAM. (autorisation préalable du Conseil d'administration le 24 juillet 2013) b) **5ème résolution** : un avenant n°7 signé le 30 décembre 2013 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre *d'asset management* entre la Société et Tour Eiffel Asset Management en date du 30 novembre 2006 a fixé à 150 000 euros la part d'honoraires d'administration des sociétés laissés à la charge de la Société pour 2013. (autorisation préalable du Conseil d'administration le 4 décembre 2013) 2. Convention nouvelle conclue au cours de l'exercice 2013, sans autorisation préalable mais autorisée *a posteriori* par le Conseil d'administration : c) **6ème résolution** : un contrat de conseil en communication financière a été signé le 13 décembre 2013 entre la Société et Havas Worldwide Paris, prévoyant une rémunération de 7 000 euros et un *success fee* de 40 000 euros. (autorisation *a posteriori* du Conseil d'administration le 19 mars 2014) 3. La convention nouvelle suivante a été conclue en 2014, sans autorisation préalable mais autorisée *a posteriori* par le Conseil d'administration : d) **7ème résolution** : un avenant au contrat de travail à temps partiel de 18 mois à compter du 1er mars 2013 conclu entre Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société, et Monsieur Robert Waterland a prévu la rupture anticipée dudit contrat à effet du 1er mars 2014, sans indemnité. (autorisation *a posteriori* du Conseil d'administration le 19 mars 2014)

4. Conventions nouvelles suivantes conclues en 2014, après avoir été autorisées par le Conseil d'administration :

a) **8ème 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)

b) **9ème 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)

Résolutions 10 à 12

Rémunération des dirigeants ("say on pay")

Conformément aux recommandations du Code AFEP/MEDEF révisé en juin 2013 (article 24.3), auquel la Société s'est référée au cours de l'exercice 2013 en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce, sont soumis à l'avis des actionnaires les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social de la Société, à savoir :

- la part fixe ;
- la part variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable ;
- les rémunérations exceptionnelles ;
- les options d'actions, les actions de performance et tout autre élément de rémunération de long terme ;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions ;
- le régime de retraite supplémentaire ;
- les avantages de toute nature.

Sont concernées par le vote de l'Assemblée les rémunérations dues ou attribuées à :

- Mark Inch, Président du Conseil d'administration,
- Renaud Haberkorn, Directeur Général, et
- Frédéric Maman, Directeur Général Délégué.

Les résolutions ci-après proposent à l'Assemblée d'émettre un avis favorable sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, aux trois dirigeants mandataires sociaux susvisés :

- **10ème résolution** : rémunération de Mark Inch,
- **11ème résolution** : rémunération de Renaud Haberkorn,
- **12ème résolution** : rémunération de Frédéric Maman.

L'information détaillée sur les rémunérations dues ou attribuées au titre de l'exercice 2013 aux trois dirigeants mandataires sociaux susvisés est présentée au sein du rapport de gestion de l'exercice 2013 (se reporter à la partie 3.4 du rapport de gestion). Elle est résumée ci-dessous.

T.E.A.M. signifie Tour Eiffel Asset Management, filiale à 100% de la Société.

10ème résolution : éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Mark Inch

Eléments de la rémunération due ou attribuée	**Montants ou valorisation comptable**	**Présentation**
Rémunération fixe	100.000 €	Rémunération fixe brute.
Rémunération variable	N/A	Mark Inch ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Jetons de présence	N/A	Mark Inch ne perçoit pas de jetons de présence.

Attribution de stock-options et/ou d'actions de performance ou tout autre élément de rémunération à long terme	Aucune	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
Avantages de toute nature	1.751 €	Mark Inch bénéfice d'une voiture (Mercedes Smart) et d'un téléphone portable.

11ème résolution : Eléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Renaud Haberkorn

Eléments de la rémunération due ou attribuée	**Montants ou valorisation comptable**	**Présentation**
Rémunération fixe	600.000 €	Rémunération fixe brute répartie à compter du 01.01.2013 entre la Société au titre du mandat de Directeur Général à hauteur de 100.000 € et T.E.A.M. au titre du mandat de gérant à hauteur de 500.000 €.
Rémunération variable annuelle	300.000 €	Rémunération variable constituée d'un bonus garanti à hauteur de 300.000 € au titre des deux premières années suivant la prise de fonction. Répartie à compter du 01.01.2013 entre la Société au titre du mandat de Directeur Général à hauteur de 100.000 € et T.E.A.M. au titre du mandat de gérant à hauteur de 200.000 €.
Rémunération variable annuelle différée	N/A	L'attribution d'une rémunération variable différée n'est pas prévue.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	Renaud Haberkorn ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Jetons de présence	N/A	Renaud Haberkorn ne perçoit pas de jetons de présence.
Rémunération exceptionnelle	N/A	Absence de rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options et/ou d'actions de performance ou tout autre élément de rémunération à long terme	Aucune	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
Indemnité de cessation de fonctions	Aucun montant dû au titre de l'exercice clos	En cas de départ contraint en 2013, Renaud Haberkorn aurait bénéficié d'une indemnité de deux ans de rémunération fixe. Cette indemnité a été ramenée à compter du 1er janvier 2014 à un an de rémunération fixe et variable versée l'année précédente par la Société et par T.E.A.M.
Indemnité de non-concurrence	N/A	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	Renaud Haberkorn n'est pas éligible à un régime de retraite supplémentaire.

Avantages de toute nature	28.132 €	Renaud Haberkorn bénéficie d'une assurance chômage chef d'entreprise GAN dont la cotisation 2013 a été répartie entre la Société pour 5.820 € et T.E.A.M. pour 20.360 €. Renaud Haberkorn bénéficie d'une voiture de fonction (Toyota IQ) et d'un téléphone portable.

12ème résolution : Eléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Frédéric Maman

Eléments de la rémunération due ou attribuée	**Montants ou valorisation comptable**	**Présentation**
Rémunération fixe	240.000 €	Au titre de son contrat de travail avec T.E.A.M.
Rémunération variable annuelle	78.000 €	Au titre de son contrat de travail avec T.E.A.M. En 2013 elle pouvait représenter au maximum 40% de la partie fixe annuelle si la totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs ci-dessous étaient atteints : <u>Critères qualitatifs</u> : la réalisation de chacun des critères suivants donne droit à 10% de la rémunération variable (soit 40% au maximum si tous les critères sont réalisés). 1 Application de la stratégie et mise en place de feuilles de route stratégiques pour chaque asset-manager. 2 Compréhension des enjeux de la Société et prises de décisions ou recommandations en conséquence. 3 Animation de l'équipe Tour Eiffel Asset Management et intégration du nouveau directeur administratif et financier. 4 Pipeline d'acquisitions potentielles identifiées <u>Critères quantitatifs</u> : la réalisation de l'ensemble des critères quantitatifs donne droit au maximum à 60% de la rémunération variable selon la proportion suivante : 1 Pour 20% au maximum de la rémunération variable: vente de 150 M€ d'actifs en plus des 40 M€ sous promesse au 31.12.2012. Chaque million de vente au-dessus de 130 M€ d'actifs (en plus des 40 M€ sous promesse) donne droit à 1% de la rémunération variable avec un maximum cumulé de 20%. 2 Pour 20% au maximum de la rémunération variable: LTV au 31.12.2013 de 48% ou moins. Lorsque le ratio LTV devient inférieur à 50%, tout 1/10% en dessous de ce seuil donne lieu à 1% de la rémunération variable avec un maximum cumulé de 20%. 3 Pour 20% au maximum de la rémunération variable: renouvellement / signature de 10 M€ de baux arrivant à échéance en 2013-14-15 par anticipation et location de l'immeuble de Montrouge. - La location de l'immeuble de Montrouge à un loyer économique minimum de 285 €/m² et un bail d'une durée minimum de 6 ans (garantie locative du promoteur incluse) donne droit à 10% de la rémunération

			variable. Tout euro de loyer économique supérieur à 275 €/m² donne droit à 1% de la rémunération variable avec un maximum cumulé de 10% (ou 1% pour tout % de marge en cas de vente). - Signature ou renouvellement de 10 M€ de baux en 2013 en remplacement de ceux arrivants à échéance en 2013-14-15 (Montrouge et foncier existant inclus) : chaque M€ signé au-dessus de 5 M€ donne droit à 2% de la rémunération variable avec un maximum cumulé de 10%
	Rémunération variable annuelle différée	N/A	Le principe de l'attribution d'une rémunération variable différée n'est pas prévu.
	Rémunération variable pluriannuelle	N/A	Frédéric Maman ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
	Jetons de présence	N/A	Frédéric Maman ne perçoit pas de jetons de présence.
	Rémunération exceptionnelle	N/A	Absence de rémunération exceptionnelle.
	Attribution de stock-options et / ou d'actions de performance ou tout autre élément de rémunération à long terme	Aucune	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
	Indemnité de cessation de fonctions	N/A	Frédéric Maman ne bénéficie pas d'une indemnité de cessation de fonctions au-delà de l'indemnité légale tenant compte de son ancienneté due à l'issue de son contrat de travail.
	Indemnité de non-concurrence	N/A	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
	Régime de retraite supplémentaire	N/A	Frédéric Maman n'est pas éligible à un régime de retraite supplémentaire.
	Avantages de toute nature	3.742 €	Frédéric Maman bénéficie d'un téléphone portable et d'une voiture (VW Golf).
Résolution 13 **Fixation des jetons de présence**	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. La répartition des jetons tient compte des éléments suivants : • la participation aux Comités ; • la présidence d'un Comité qui donne lieu à un jeton majoré ; • l'assiduité aux réunions du Conseil.		

Résolutions 14 à 20 **Ratification de la cooptation de mandats d'administrateurs**	Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée de ratifier la cooptation intervenue le 9 septembre 2014 de deux administrateurs : • Monsieur Hubert Rodarie, en remplacement de Monsieur Frédéric Maman, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015 (**14ème résolution**) • Monsieur Pierre Louis Carron, en remplacement de Monsieur Robert Waterland, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016 (**15ème résolution**) Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée de ratifier la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de cinq administrateurs : • Monsieur Bernard Milléquant, en remplacement de Monsieur Richard Nottage, démissionnaire et dont le mandat arrive à expiration, jusqu'à la tenue de la présente Assemblée (**16ème résolution**) • Madame Agnès Auberty, en remplacement de Monsieur Renaud Haberkorn, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015 (**17ème résolution**) • Madame Marie Wiedmer-Brouder, en remplacement de Madame Mercedes Erra démissionnaire et dont le mandat arrive à expiration, jusqu'à la tenue de la présente Assemblée (**18ème résolution**) • La SMABTP représentée par Monsieur Didier Ridoret, en remplacement de Monsieur Mark Inch, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016 (**19ème résolution**) • La SMAvieBTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi, en remplacement de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015 (**20ème résolution**)
Résolutions 21 et 22 **Renouvellement des mandats d'administrateurs**	Le Conseil d'administration propose le renouvellement, pour une durée de 3 années du mandat de : • Monsieur Bernard Milléquant venant à expiration lors de la présente assemblée (**21ème résolution**) • Madame Marie Wiedmer-Brouder venant à expiration lors de la présente assemblée (**22ème résolution**)

II. RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Résolution 23 **Suppression du droit de vote double légal**	**La 23ème résolution** a pour but d'éviter l'instauration d'un droit de vote double conféré automatiquement, par l'effet de la loi du 29 mars 2014, aux actions inscrites au nominatif depuis deux ans au nom du même actionnaire (art. L. 225-123, alinéa 3 modifié, du Code de commerce) : elle propose de rejeter la mesure et de modifier les statuts pour y inscrire la règle selon laquelle à une action est attachée une seule voix.
Résolution 24 **Délégation de compétence en vue d'une augmentation de capital avec maintien du droiit préférentiel de souscription**	La **24ème résolution** a pour but de prévoir une délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum de 17.500.000 € par l'émission d'actions à libérer en numéraire (soit 3.500.000 actions de 5 € de valeur nominale), avec droit préférentiel de souscription des actionnaires et dans un délai de 26 mois. Cette délégation privera d'effet la délégation consentie aux termes de la 11ème résolution extraordinaire de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.
Résolution 25 **Pouvoirs**	La **25ème résolution** concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités légales de la présente Assemblée.

RESOLUTIONS

I. DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

PREMIERE RESOLUTION
(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 et du rapport complémentaire, 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 2013, lesquels font apparaître un bénéfice de 8 633 543 euros.

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION
(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 2013 se solde par un bénéfice de 8 633 543 euros, décide d'affecter un montant de 71 652 euros à la réserve légale afin de la doter à plein.

L'Assemblée Générale, ayant pris acte qu'un acompte sur dividende de 7 361 549 euros[1] a été versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, décide, conformément à la proposition du Conseil d'administration, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	8 633 543
Report à nouveau antérieur	(7 308 239)
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	(71 652)
Bénéfice distribuable de l'exercice affecté au compte Report à nouveau	**1 253 652**

[1] acompte sur dividende fixé à 1,20 euros par action dont la distribution a été décidée par le Conseil d'administration du 17 septembre 2013, mis en paiement le 17 octobre 2013, intégralement payé en numéraire.

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 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
Nombre d'actions[1]	5 592 284	5 736 272	6 110 611
Dividende net par action	4,2 euros	4,2 euros	4,2 euros
Dividende total payé	22 781 030 euros	23 683 153 euros	24 869 930 euros

[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.

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.

TROISIEME RESOLUTION
(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 2013 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

QUATRIEME RESOLUTION
(Convention réglementée : approbation de l'avenant n°2 signé le 3 septembre 2013 au contrat d'asset management signé entre la Société et Tour Eiffel Asset Management le 26 avril 2004)

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 des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'avenant n°2 signé le 3 septembre 2013 au contrat d'asset management signé entre la Société et Tour Eiffel Asset Management le 26 avril 2004, préalablement autorisé par le Conseil d'administration du 24 juillet 2013.

CINQUIEME RESOLUTION

(Convention réglementée : approbation de l'avenant n°7 signé le 30 décembre 2013 au contrat d'adhésion conclu entre la Société et ses filiales le 30 novembre 2006)

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 des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'avenant n°7 signé le 30 décembre 2013 au contrat d'adhésion conclu entre la Société et ses filiales le 30 novembre 2006, préalablement autorisé par le Conseil d'administration du 4 décembre 2013.

SIXIEME RESOLUTION

(Convention réglementée : approbation du contrat de conseil signé le 13 décembre 2013 avec Havas Worldwide Paris portant sur la communication financière de la Société, non autorisé préalablement par le Conseil d'administration)

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 des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le contrat de conseil signé le 13 décembre 2013 avec Havas Worldwide Paris portant sur la communication financière de la Société, lequel n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration, mais a été approuvé par le Conseil d'administration le 19 mars 2014.

SEPTIEME RESOLUTION

(Convention réglementée : approbation de l'avenant en date du 13 février 2014 au contrat de travail à durée déterminée conclu à compter du 1er mars 2013 entre Monsieur Robert Waterland et la société Tour Eiffel Asset Management, mettant fin audit contrat, non autorisé préalablement par le Conseil d'administration)

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 des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'avenant en date du 13 février 2014 au contrat de travail à durée déterminée conclu à compter du 1er mars 2013 entre Monsieur Robert Waterland et la société Tour Eiffel Asset Management, mettant fin audit contrat ; cet avenant n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration mais a été approuvé par le Conseil d'administration le 19 mars 2014.

HUITIEME RESOLUTION

(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 immobiliètre 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, initiée par une filiale de la SMABTP portant sur un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini, préalablement autorisée par le Conseil d'administration du 16 octobre 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

(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.

DIXIEME RESOLUTION

(Rémunération du Président)

L'Assemblée Générale, consultée en application du code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Mark Inch au titre de son mandat de Président, figurant au paragraphe 3.4.6 dans le rapport annuel de gestion présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

ONZIEME RESOLUTION

(Rémunération du Directeur Général)

L'Assemblée Générale, consultée en application du code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux

conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Renaud Haberkorn au titre de son mandat de Directeur Général, figurant au paragraphe 3.4.6 dans le rapport annuel de gestion présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

DOUZIEME RESOLUTION
(Rémunération du Directeur Général Délégué)

L'Assemblée Générale, consultée en application du code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Frédéric Maman au titre de son mandat de Directeur Général Délégué, figurant au paragraphe 3.4.6 dans le rapport annuel de gestion présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

TREIZIEME RESOLUTION
(Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises 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.

QUATORZIEME RESOLUTION
(Ratification de la cooptation 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, après avoir pris connaissance du rapport complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Hubert Rodarie, domicilié 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, coopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 9 septembre 2014 en remplacement de Monsieur Frédéric Maman, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUINZIEME RESOLUTION
(Ratification de la cooptation de Monsieur Pierre-Louis Carron 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 complémentaire du Conseil d'administration, ratifie la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Pierre-Louis Carron, domicilié 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, coopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 9 septembre 2014 en remplacement de Monsieur Robert Waterland, 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.

SEIZIEME RESOLUTION
(Ratification de la cooptation de Monsieur Bernard Milléquant 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 complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Bernard Milléquant, domicilié 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, coopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014 en remplacement de Monsieur Richard Nottage, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à la tenue de la présente Assemblée Générale.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION
(Ratification de la cooptation 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, après avoir pris connaissance du rapport complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administratrice de Madame Agnès Auberty, domiciliée 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, cooptée par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014 en remplacement de Monsieur Renaud Haberkorn, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

DIX-HUITIEME RESOLUTION
(Ratification de la cooptation de Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'Administratrice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administratrice de Madame Marie Wiedmer-

Brouder, domiciliée 16 rue Fortuny, 75017 Paris, cooptée par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014 en remplacement de Madame Mercedes Erra, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir, soit jusqu'à la tenue de la présente Assemblée Générale.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

(Ratification de la cooptation de la SMABTP 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 complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administrateur de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMABTP), domiciliée 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, représentée par Monsieur Didier Ridoret, cooptée par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014 en remplacement de Monsieur Mark Inch, 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.

VINGTIEME RESOLUTION

(Ratification de la cooptation de la SMAvieBTP 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 complémentaire du Conseil d'administration, décide de ratifier la nomination en qualité d'Administrateur de la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie et des Travaux Publics (SMAvieBTP), domiciliée 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, représentée par Monsieur Patrick Bernasconi, cooptée par le Conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2014 en remplacement de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard Milléquant 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 Bernard Milléquant, domicilié 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, 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 2017 sur les comptes de l'exercice 2016.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de Madame Marie Wiedmer-Brouder 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'Administratrice de Madame Marie Wiedmer-Brouder, domiciliée 16 rue Fortuny, 75017 Paris, 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 2017 sur les comptes de l'exercice 2016.

II. DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

(Rejet de la mesure conférant un droit de vote double et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration, connaissance prise du dispositif visé à l'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, considérant que les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, décide de ne pas instituer de droit de vote double visé au troisième alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce au bénéfice des actionnaires, et confirme en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en assemblée générale à une seule voix.

L'Assemblée Générale décide de modifier les statuts en conséquence en insérant *in fine* à l'article 22 des statuts l'alinéa suivant :

« 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. »

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

(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 complémentaire 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 de l'augmentation de capital ne pourra pas être supérieur à un plafond de dix-sept millions cinq cent mille (17 500 000) euros, soit 3 500 000 actions de 5 euros de valeur nominale. 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 ;

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.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION
(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.

Ratification de la cooptation de Hubert RODARIE
en qualité d'Administrateur
proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(quatorzième résolution)

Monsieur Hubert RODARIE Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	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 travaille dans la gestion d'actifs pour compte de tiers en tant que Directeur Général d'une société de gestion (BTP Investissements). Il a rejoint en 2001 le Groupe SMA pour prendre en charge les finances, les investissements et l'activité d'assurance de personnes. Il en est actuellement Directeur Général Délégué. Il est l'auteur de « Dettes et Monnaie de Singe » publié aux éditions Salvator, 2ème édition - 2012. .

Ratification de la cooptation de Pierre-Louis CARRON
en qualité d'Administrateur
proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(quinzième résolution)

Monsieur Pierre-Louis CARRON Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	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.

Ratification de la cooptation de Bernard MILLEQUANT
en qualité d'Administrateur et renouvellement de son mandat
proposés à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(seizième et vint-et-unième résolutions)

Monsieur Bernard MILLEQUANT Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	Bernard MILLEQUANT (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 1er fébvrier 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.

Ratification de la cooptation d'Agnès AUBERTY
en qualité d'Administratrice
proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(dix-septième résolution)

Madame Agnès AUBERTY Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2015 sur les comptes 2014 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	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. 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.

Ratification de la cooptation de Marie WIEDMER-BROUDER
en qualité d'Administratrice et renouvellement de son mandat
proposés à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(dix-huitième et vingt-deuxième résolutions)

Madame Marie WIEDMER-BROUDER Adresse : 16, rue de Fortuny 75017 PARIS Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	Marie WIEDMER BROUDER (56 ans) est Présidente de CARYATID Advisory, une société de conseil et d'expertise immobilière depuis janvier 2012. 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.

Ratification de la cooptation de SMABTP, représentée par Didier RIDORET
en qualité d'Administrateur
proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014
(dix-neuvième résolution)

Monsieur Didier RIDORET Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2016 sur les comptes 2015 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	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.

Ratification de la cooptation de SMAvie BTP, représentée par Patrick BERNASCONI en qualité d'Administrateur proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 5 décembre 2014 (vingtième résolution)

Monsieur Patrick BERNASCONI Adresse professsionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75739 PARIS Cedex 15 Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2015 sur les comptes 2014 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : en cours d'acquisition	Patrick BERNASCONI est le Président de SMAvie BTP depuis janvier 2014. Patrick BERNASCONI (58 ans) est chef d'entreprise depuis 28 ans. Diplômé de l'Ecole spéciale des travaux publics, il a la responsabilité de quatre entreprises de travaux publics, dont deux hors métropole, employant 150 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 chevalier dans l'Ordre national du Mérite depuis 2001.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Les informations contenues dans le présent dossier sont disponibles
sur le site internet de la Société de la Tour Eiffel

www.societetoureiffel.com

Les perspectives de couverture sont afférentes au projet de Massy
qui ne sera développé que dans le cas où un utilisateur sera identifié

© LAN ARCHITECTES / Umberto NAPOLETANO

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 31.319.580 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS