SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Présentation de l'Assemblée Générale Mixte

5 décembre 2014

Bienvenue.....

Préambule

Ordre du jour - Résolutions

- **<u>à titre ordinaire</u> :**
- 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 ;

Ordre du jour – Résolutions (suite)

- Ratification de la cooptation de Monsieur Bernard Milléquant 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 Milléquant pour une durée de trois ans ;
- Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer-Brouder pour une durée de trois ans ;

- **à titre 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.

Liste des documents à disposition (1)

- Convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- Avis de réunion paru au BALO le 31 octobre 2014,
- Avis de convocation paru au BALO le 19 novembre 2014,
- Avis de convocation paru aux Petites Affiches le 19 novembre 2014,
- Convocation adressée aux commissaires aux comptes,
- Feuille de présence à l'assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 5 décembre 2014, incluant l'exposé de la situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé et le rapport de responsabilité sociale et environnementale ; les annexes à ce rapport :
    - les rapports spéciaux du Conseil d'Administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L 225-184 et L 225-197 du code de commerce (options de souscription et d'achat d'actions, et attributions gratuites d'actions),
    - le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
    - le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application de l'article L 225-37 du Code de Commerce,
    - les autorisations de cautions avals et garanties,
    - le tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital,

Liste des documents à disposition (2)

- Rapport complémentaire au rapport de gestion 2013 ; en annexe : présentation et texte des résolutions soumises à l'assemblée générale,
- Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Rapport complémentaire des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés complémentaire au rapport émis le 20 mars 2014,
- Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription,

Liste des documents à disposition (3)

- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative aux versements effectués en 2013 par la Société à la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel,
- Rapport complémentaire du conseil d'administration sur l'attribution d'options de souscription d'actions du 11 avril 2013,
- Rapport complémentaire du conseil d'administration sur l'attribution d'actions gratuites du 11 avril 2013,
- Statuts de la Société,
- Extrait Kbis de la Société,
- Liste des administrateurs et directeur général,
- Fiches administrateur de Mesdames Agnès Auberty et Marie Wiedmer-Brouder, et de Messieurs Hubert Rodarie, Pierre-Louis Carron et Bernard Milléquant,
- Liste des actionnaires nominatifs.

Sommaire

I. Offre Publique d'Achat

II. Résultats annuels 2013

III. Résultats semestriels 2014

IV. Activité au 31 octobre 2014

V. Stratégie et perspectives

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

I // Offre Publique d'Achat

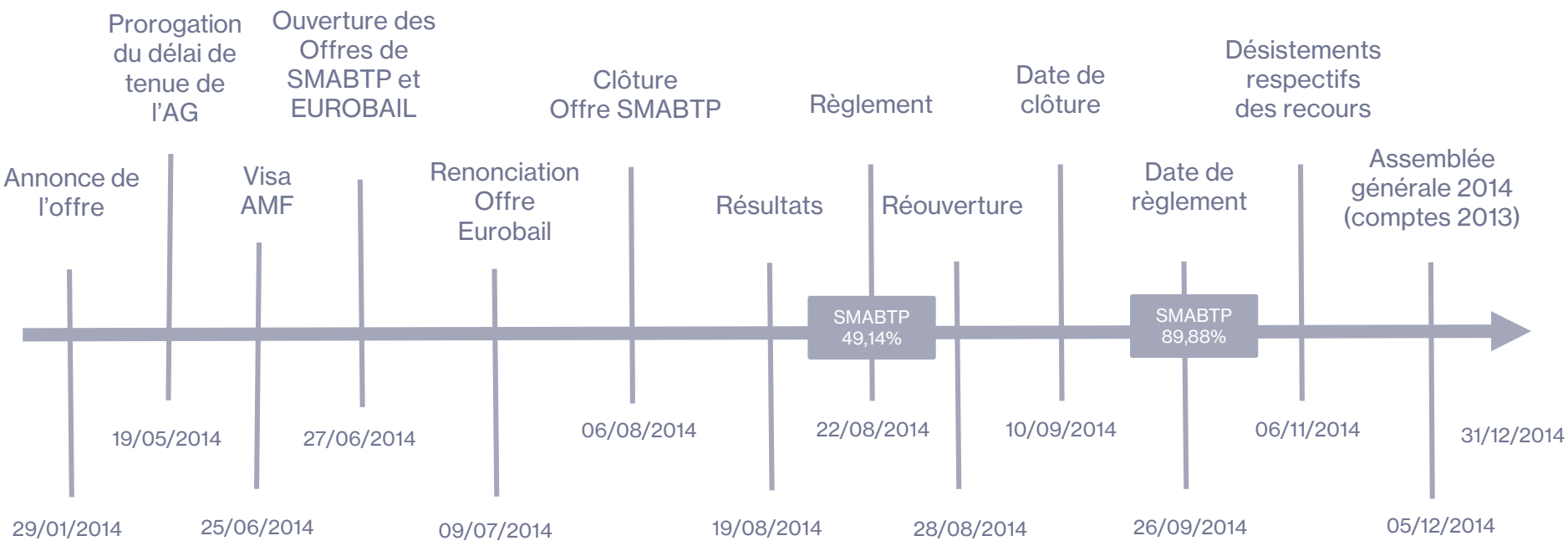
Domino – Porte des Lilas/Paris

© Paul Maurer

Offre Publique d'Achat SMABTP

	SMABTP
Prix	▪ 58 euros par action, coupon inclus
Conditions	▪ Offre volontaire ▪ Porte sur la totalité des actions ▪ Pas de condition de seuil
Société	▪ Poursuite de la stratégie de croissance et d'assainissement du bilan ▪ Renforcement des fonds propres par augmentation de capital et réduction du Loan to Value ("**LTV**") à environ 30/35% ▪ Souhait de doubler le portefeuille à horizon 3/5 ans
Salariés	▪ Pas d'incidence sur la politique poursuivie en matière d'emploi.
Avis du Conseil d'Administration	Le Conseil recommande l'offre de la SMABTP : ▪ Prix supérieur à l'offre Eurobail de 5,5% ▪ Prix = ANR au 31 décembre 2013 ▪ Meilleure offre pour poursuivre le développement de la Société

Offre Publique d'Achat



Reprise du calendrier habituel des Assemblées Générales de clôture à partir de 2015

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II// Résultats annuels 2013

présentés au marché le 20/03/14

1. Réalisations opérationnelles
2. Résultats financiers

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II.1 Réalisations opérationnelles

Massy – Projet de développement Power Park

© Lan

Réalisations 2013

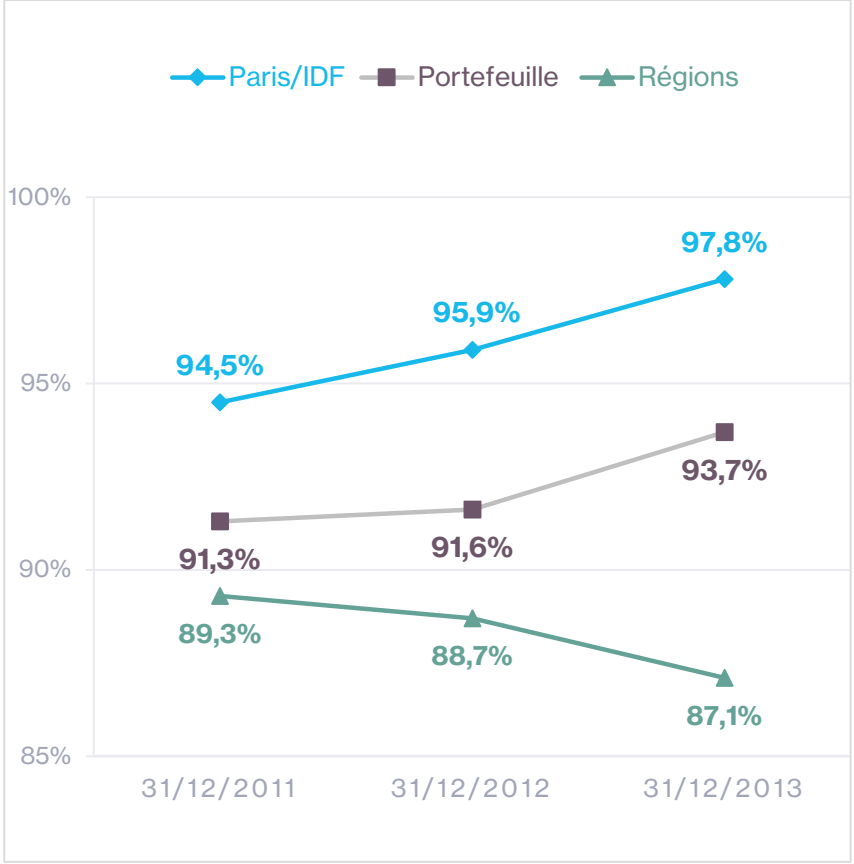
Objectifs annoncés 2013	Réalisés
✓ **Cession d'actifs (200 M€ sur 2013-2014)**	■ Total en 2013 : 190 M€
✓ **Sécurisation des loyers**	■ Pré-commercialisation Montrouge, 6 ans : 1,8 M€ ■ Nouveaux baux / Extensions - Montant total : 9,2M€
✓ **Endettement LTV sous 50%**	■ 46,7 % fin 2013
✓ **Réduction des coûts opérationnels**	■ - 10 % coûts opérationnels récurrents (EPRA)

Cessions d'actifs

	Réalisé	Evaluation	
Patrimoine au 31.12.2012		**915 M€**	
Business Parks	**133,6 M€**	**135,3 M€**	
■ Bordeaux - Mérignac	✓		
■ Le Bourget	✓		
■ Lille-Villeneuve d'Ascq	✓		
■ Lyon - Vénissieux	✓		
■ Montpellier (partiel)	✓		
La Poste	**33,2 M€**	**32,2 M€**	
■ Caen	✓		
■ Orléans	✓		
■ Vannes	✓		
■ Vitrolles	✓		
Autres	**23,6 M€**	**22,6 M€**	
■ Amiens	✓		
■ Caen Colombelles (1 bâtiment)	✓		
■ Grenoble Polytec	✓		
■ Herblay	✓		
■ Ludres	✓		
TOTAL 2013	**190,4 M€**	**190,1 M€**	**+ 0,2% / Evaluation**
Patrimoine au 31.12.2013		**701 M€**	

Sécurisation des loyers - Augmentation du taux d'occupation

Taux d'occupation EPRA



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)
  - Leosphère - Orsay

Perspectives : réserves foncières

Réserves foncières

		Historique	Cible	Statut
Massy	Bureaux Logements Valeur	49 600 m² 0 m² 25,0 M€	60 000 m² 13 500 m² 29,7 M€	Développement foncier achevé PC obtenu (35 000 m² bureaux) + 20% création de valeur
Orsay	Bureaux Logements	10 000 m² 0 m²	80 000 m² 0 m²	Développement foncier en cours
St-Cloud	Bureaux Logements	4 100 m²* 0 m²	7 000 m² 2 500 m²	Etude en cours

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II.2 Résultats financiers

Montrouge – Eiffel O_2

© PlanaSphère

Chiffres clefs

Restructuration du bilan et performance opérationnelle solide

	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*

- Réduction massive de l'endettement
- Impact programme de cession volontariste

- Croissance des loyers à périmètre constant
- Amélioration TO

- Stabilité marge opérationnelle courante (EPRA)

(*) nombre d'actions : 6 253k au 31 décembre 2013 et 6 111k au 31 décembre 2012, soit une dilution de 2,3%

Résultats consolidés EPRA et IFRS

Mise en œuvre de la restructuration stratégique du portefeuille, impact des coûts non récurrents

En M€	31/12/2013 Résultat net récurrent EPRA	31/12/2013 Activité non récurrente	31/12/2013 Résultat IFRS	31/12/2012 Résultat net récurrent EPRA	31/12/2012 Activité non récurrente	31/12/2012 Résultat IFRS	Var. EPRA (%)
Loyers	**61,5**		**61,5**	**69,5**		**69,5**	**-11,5%**
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**	**-11,9%**
% loyers	***77,0%***		***71,1%***	***77,3%***		***75,3%***	
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**	**-12,2%**
% loyers	***77,1%***		***15,2%***	***77,6%***		***32,7%***	
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**	**-2,1%**
Impôts	-0,1		-0,1	-0,2	-0,3	-0,5	
Résultat net (Part du Groupe)	**28,0**	**-29,9**	**-1,9**	**34,0**	**-40,1**	**-6,1**	**-17,6%**
% loyers	***45,5%***		***-3,1%***	***48,9%***		***-8,7%***	

(*) coûts d'Asset Management inclus

Bilan consolidé

Traduction de la politique de désendettement et de cessions

En M€

Actif	**(en M€)**	**31/12/2013**	**31/12/2012**
Immeubles de placement		692,4	872,8
Actifs destinés à être cédés		8,6	42,6
Autres actifs immobilisés		4,1	2,4
Créances		31,7	33,7
Trésorerie		21,7	3,2
Total Actif		**758,5**	**954,7**

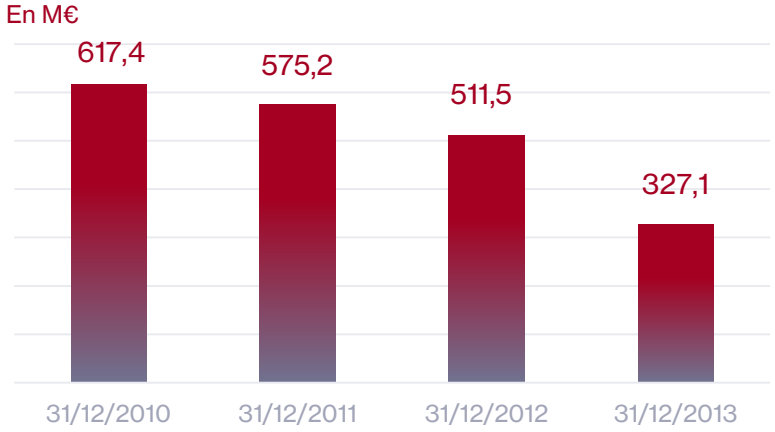
Passif	**(en M€)**	**31/12/2013**	**31/12/2012**
Capitaux propres consolidés		356,2	370,7
	Dont Résultat	*-1,9*	*-6,1*
Emprunts bancaires		348,5	514,6
Autres dettes		53,8	69,4
Total Passif		**758,5**	**954,7**

-23% Actifs

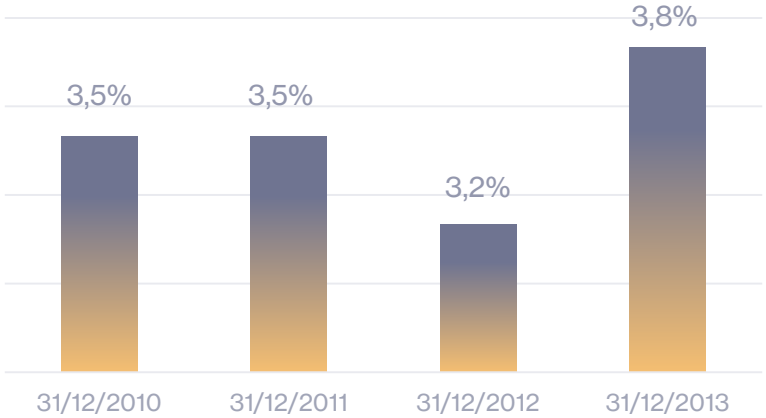
-36% Dette nette

Dette financière
Caractéristiques clefs

Dette financière nette

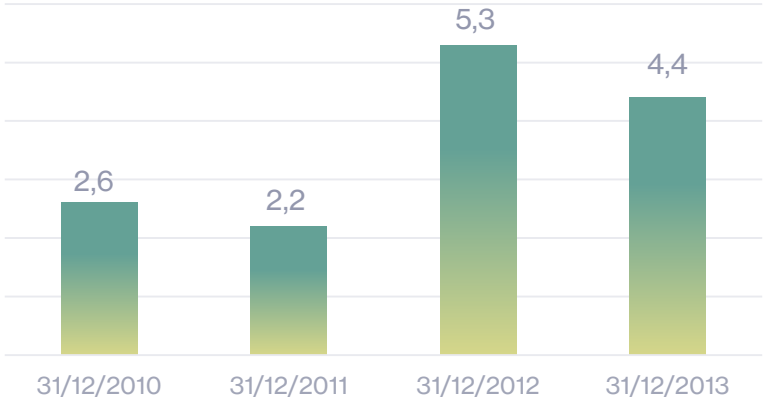


Taux



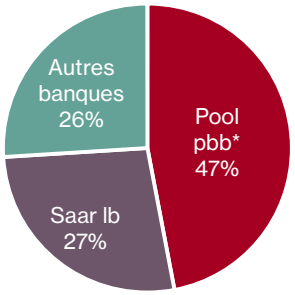
60%	47%	60%	88%	% Dette à taux fixe

Maturité (années)



Typologie

- 100% dette hypothécaire
- Taux de couverture : 100%
- 11 lignes pour un total de 348,5 M€ (IFRS)



* incluant aussi Crédit Foncier, CA CIB, Société Générale et SCOR

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

III // Résultats semestriels 2014

présentés au marché le 23/07/14

Portefeuille & Résultats financiers

Rueil-Malmaison - CityZen

© Paul Maurer

Réalisations 1er semestre 2014

Objectifs 2014	Réalisations
✓ **Acquisitions**	■ Promesse de vente signée pour un immeuble de bureaux de 8.300 m² en 1ère couronne sud ■ Loyer pendant 10,5 ans
✓ **Extension des baux**	■ 5,3 M€ / Walb : + 10%
✓ **LTV < 45 %**	■ 44,0 %
✓ **Réduction des coûts opérationnels**	■ En ligne avec objectif de réduction de 20% à partir de S2 2014

Chiffres clefs

Bonne tenue de la performance opérationnelle mais impact négatif des ajustements de valeur

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Valeur du patrimoine hors droits	**682 M€**	**701 M€**
Dette financière nette	**300 M€***	**324 M€***
LTV nette	**44,0 %***	**46,2 %***
ANR EPRA triple net (en €/action)	**56,6**	**58,1**
Cash	**36,2 M€**	**21,7 M€**

- Stabilisation de la taille du portefeuille
- Poursuite de la réduction des ratios d'endettement

	S1 2014	S1 2013
Loyers	**26,1 M€**	**32,8 M€**
Variation à périmètre constant des loyers	***-0,5 %***	***5,2 %***
Taux d'occupation financier EPRA	***93,2 %***	***91,8 %***
Résultat opérationnel courant EPRA	**20,0 M€**	**25,4 M€**
% loyers	*76,7 %*	*77,6%*
Résultat net récurrent EPRA	**12,5 M€**	**14,7 M€**
% loyers	*47,9 %*	*44,7 %*
Résultat net Part du Groupe IFRS	**- 8,2 M€**	**-0,7 M€**
Cash-flow courant	***13,7 M€***	***14,0 M€***
en €/action	*2,2*	*2,2*

- Amélioration du taux d'occupation vs S1 2013
- Bonne tenue de la performance récurrente EPRA (hors exceptionnel)
- Impact négatif des ajustements de valeur non cash
  - immeubles : 14 M€
  - instruments de couverture : 5,4 M€

* Inclut le retraitement des comptes bancaires gage-espèces en réduction de la dette financière nette (hors retraitement, la LTV s'élève à 44,6% au 30/06/2014 et 46,7% au 31/12/2013)

Résultats consolidés EPRA et IFRS

Restructuration volontariste du portefeuille, impact des coûts non récurrents

En M€	1S 2014			1S 2013			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	26,1		26,1	32,8		32,8	*-20,2%*
Charges sur immeubles(*)	-4,5	-0,1	-4,6	-5,1	-0,4	-5,5	
Frais de fonctionnement	-1,6	-1,3	-2,9	-2,2	-1,0	-3,2	
Résultat opérationnel courant	**20,0**	**-1,4**	**18,7**	**25,4**	**-1,3**	**24,1**	*-21,1%*
%loyers	***76,7%***		***71,4%***	***77,6%***		***73,5%***	
Résultats de cessions		0,0	0,0		0,9	0,9	
Variation de juste valeur des immeubles		-14,0	-14,0		-24,5	-24,5	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1		-0,1	0,1	-0,1	0,0	
Résultat opérationnel	**19,9**	**-15,4**	**4,5**	**25,5**	**-25,0**	**0,5**	*-22,0%*
%loyers	***76,1%***		***17,4%***	***77,9%***		***1,6%***	
Coût de l'endettement net	-7,4		-7,4	-10,8		-10,8	
Autres produits et charges financiers		-5,4	-5,4		9,6	9,6	
Résultat financier net	**-7,4**	**-5,4**	**-12,7**	**-10,8**	**9,6**	**-1,1**	*-31,4%*
Résultat net avant impôts	**12,5**	**-20,7**	**-8,2**	**14,8**	**-15,4**	**-0,6**	*-15,1%*
Impôts	0,0		0,0	-0,1		-0,1	
Résultat net (Part du Groupe)	**12,5**	**-20,7**	**-8,2**	**14,7**	**-15,4**	**-0,7**	*-14,5%*
%loyers	***47,9%***		***-31,4%***	***44,7%***		***-2,1%***	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	**2,0**	**-3,3**	**-1,3**	**2,4**	**-2,5**	**-0,1**	*-14,8%*

(*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

(**) nombre d'actions au 30/06/2014: 6 253 916 , nombre d'actions au 30/06/2013: 6 227 218

Bilan consolidé

Traduction de la politique de désendettement et de cessions

En M€

Actif (en M€)	**30/06/2014**	**31/12/2013**	**Proforma* 30/06/2014**
Immeubles de placement	640,5	692,4	666,0
Actifs destinés à être cédés	41,1	8,6	0,0
Immobilisations corporelles	0,0	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0
Créances	39,0	35,8	39,0
Trésorerie	36,2	21,7	41,5
Total Actif	**756,8**	**758,5**	**746,5**

Passif (en M€)	**30/06/2014**	**31/12/2013**	**Proforma 30/06/2014**
Capitaux propres consolidés	348,3	356,2	348,3
Dont Résultat	*-8,2*	*-1,9*	*-8,2*
Emprunts bancaires	339,9	348,5	329,7
Autres dettes	68,6	53,8	68,6
Total Passif	**756,8**	**758,5**	**746,5**

-4% Actifs

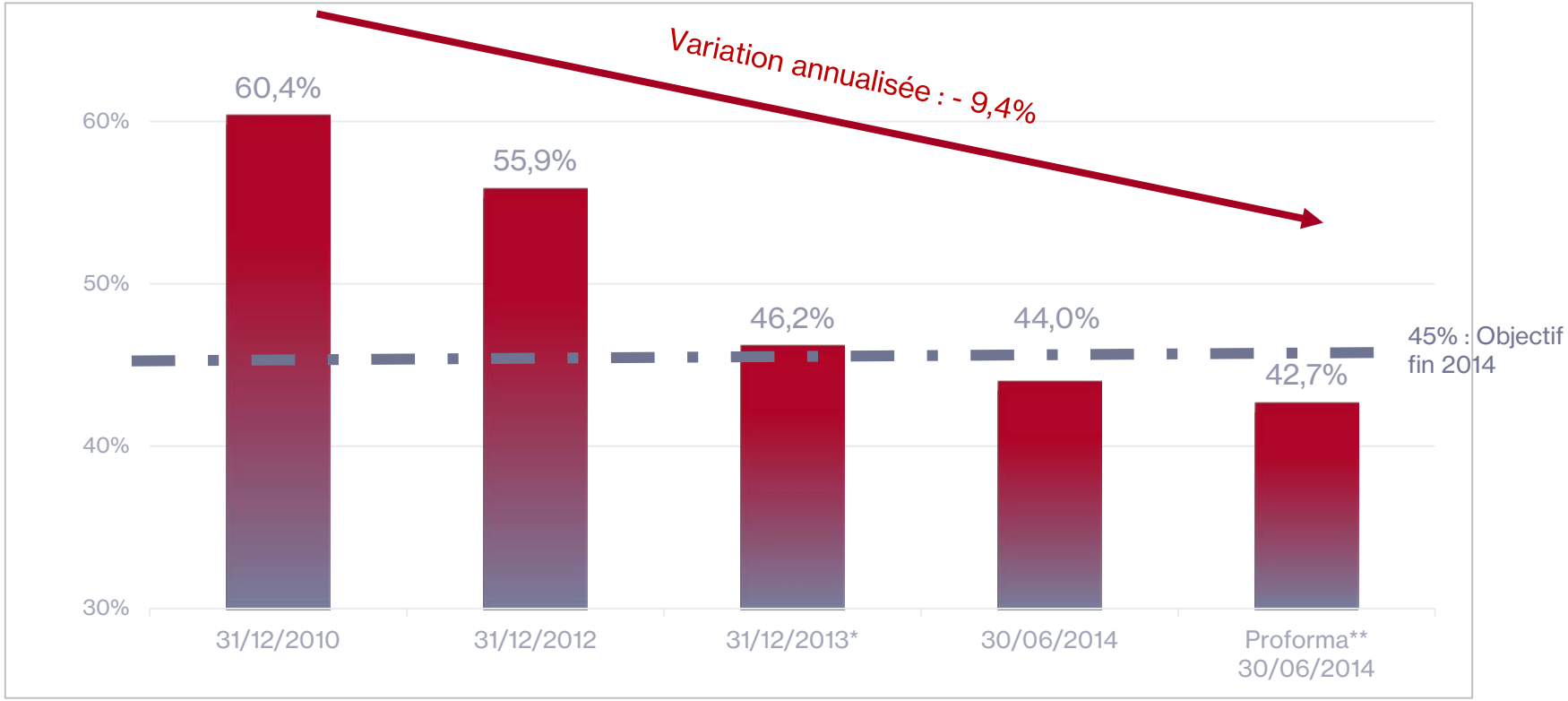
-12% Dette nette

* Inclut l'impact de toutes les promesses signées au 30 juin 2014 (acquisition et cessions)

Dette financière nette

LTV < 45%

Evolution du ratio LTV



* Inclut retraitement du cash deposit Saar LB (46,7% reporté au 31/12/2013 hors retraitement)
** inclut impact 7 cessions sous promesse et impact acquisition sous promesse au 30 juin 2014

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

IV // Activité au 31 octobre 2014

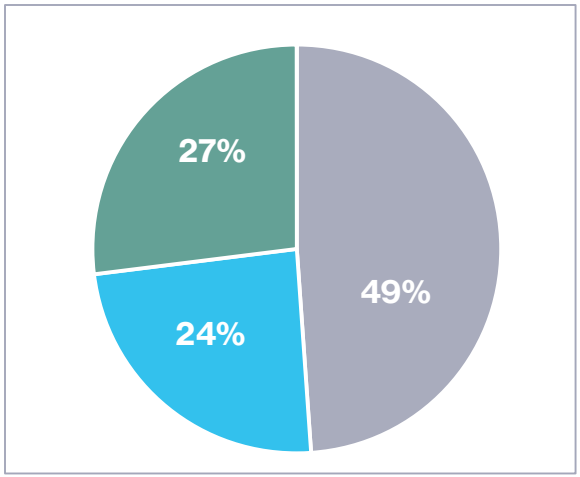
Vélizy – Topaz

© Tristan Deschamps

Présentation du portefeuille pro-forma* au 31 octobre 2014

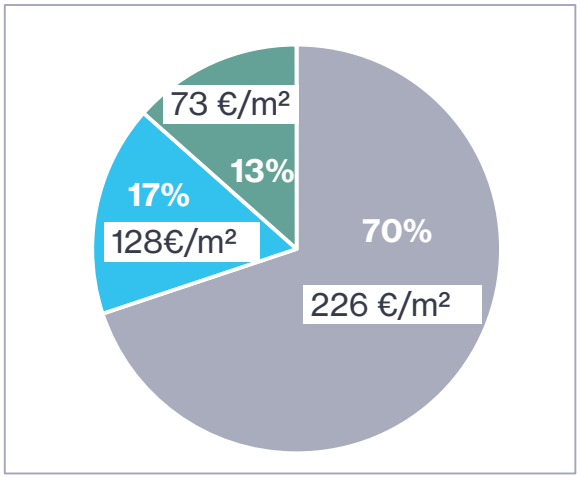
* Incluant Suresnes, excluant Chartres

En m²



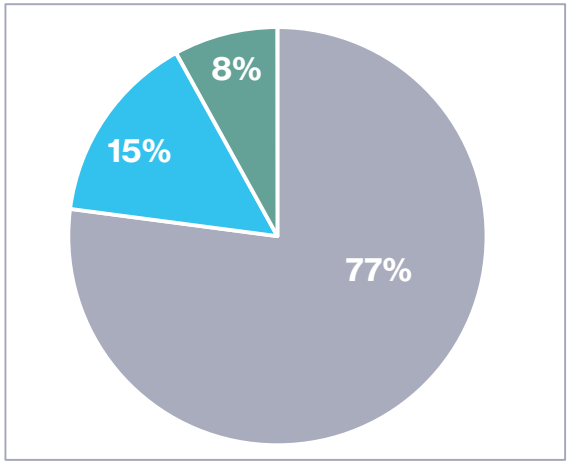
370 756 m²

En loyer



54 M€

En valeur



758 M€**

** Valeurs d'expertise au 30 juin 2014

Part Bureaux : 92%

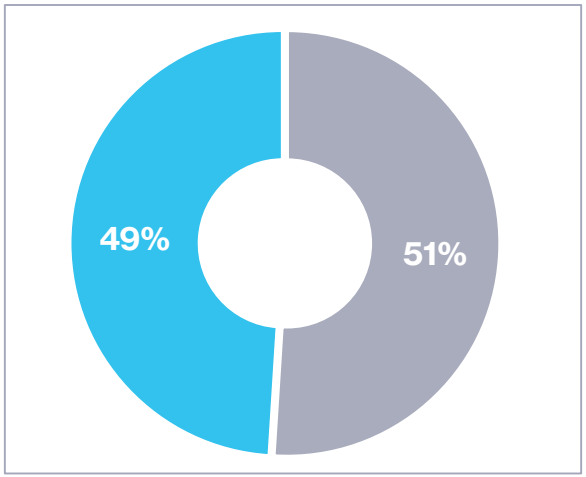
Loyer moyen : 160 € / m²

Nombre d'actifs : 28

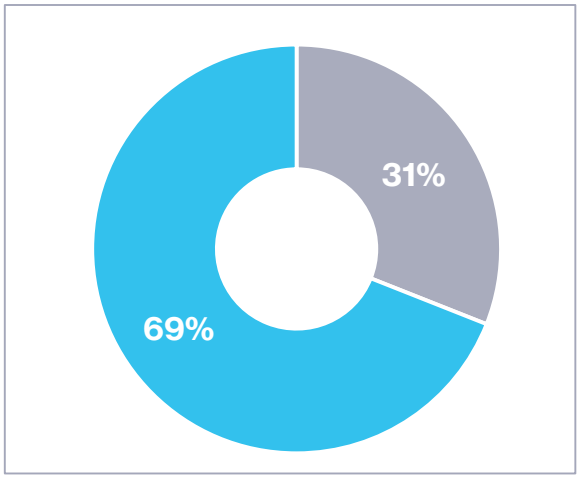
- Bureaux Paris /IDF
- Bureaux Régions
- Autres actifs

Un patrimoine recentré sur Paris et l'Ile-de-France

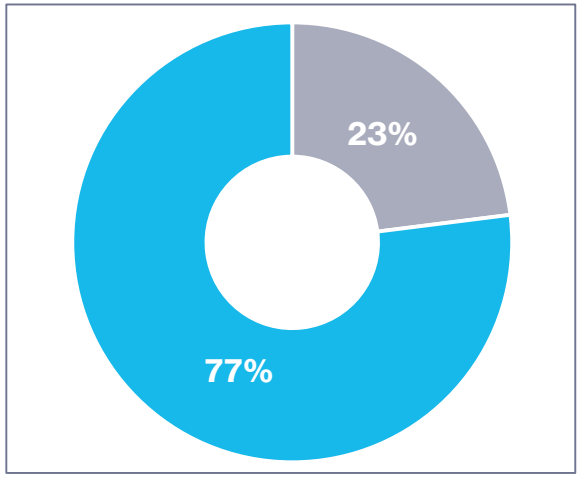
Décembre 2012



Décembre 2013



Pro-forma octobre 2014



Immeubles de bureaux situés en Ile-de-France

Immeubles situés en régions incluant les entrepôts de Gennevilliers et de Mitry-Mory

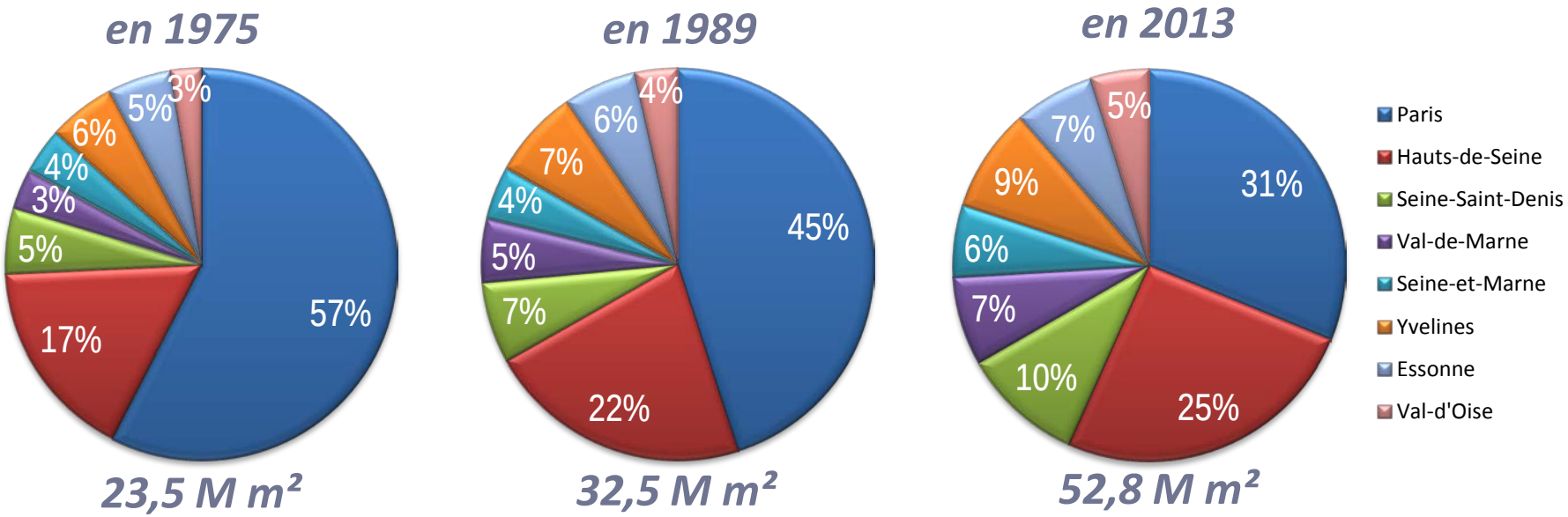
Evolution du patrimoine depuis la clôture

Cession d'immeubles	Acquisitions
Ventes réalisées : 38 M€ • **La Roche s/Yon**, Centre de tri « La Poste » : 6 000 m² / loyer annuel 360 k€ • **Les Souhesmes**, Entrepôts « La Poste » : 9 900 m² / loyer annuel 362 k€ • **Nantes**, Parc Eiffel : 14 500 m² / loyer annuel 1 270 k€ • **Herblay**, locaux mixtes: 2 200 m²/ loyer annuel 220 k€ • **Chartres**, locaux mixtes: 11 500 m² / loyer annuel 735 k€ **Promesses signées : 10,5 M€** • **Massy**, terrain K3 (logements) + terrain Strasbourg (logements) et Orsay (public)	**Acquisitions réalisées : 99,5 M€** • **Bagneux**, bureaux loués à Orange: 8 300m² / loyer annuel 1 903 k€ • **Suresnes**, bureaux loués à Cap Gemini: 14 700 m²/ loyer annuel 5 200 k€

Un marché immobilier en cours d'ajustement : une opportunité pour la Société

- Stabilisation du taux de vacance IDF (7,4%) et des décotes sur loyers faciaux (autour de 20%)
- Des mises en chantier maîtrisées
- Des utilisateurs motivés par les recherches d'économie et la modernisation de leur outil immobilier
- Une forte demande sur le marché de l'investissement favorisant une bonne tenue des valeurs d'actifs
- Des taux de rendement attractifs par rapport à un coût de l'argent historiquement bas

Evolution du parc de bureaux par département en Ile-de-France



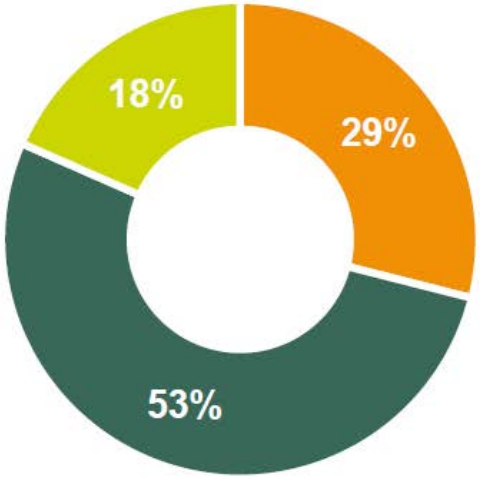
Département	1975	1989	2013
75	13 530 987	14 642 309	16 480 083
77	893 020	1 415 657	3 153 358
78	1 301 317	2 399 206	4 527 325
91	1 233 244	1 958 684	3 475 456
92	3 941 431	7 103 184	13 490 193
93	1 261 203	2 168 770	5 290 455
94	769 599	1 711 688	3 887 774
95	596 118	1 137 092	2 548 824
total Ile-de-France	**23 526 919**	**32 536 590**	**52 853 466**

Source ORIE

Motivation des grands utilisateurs en Ile-de-France

Extension / Croissance

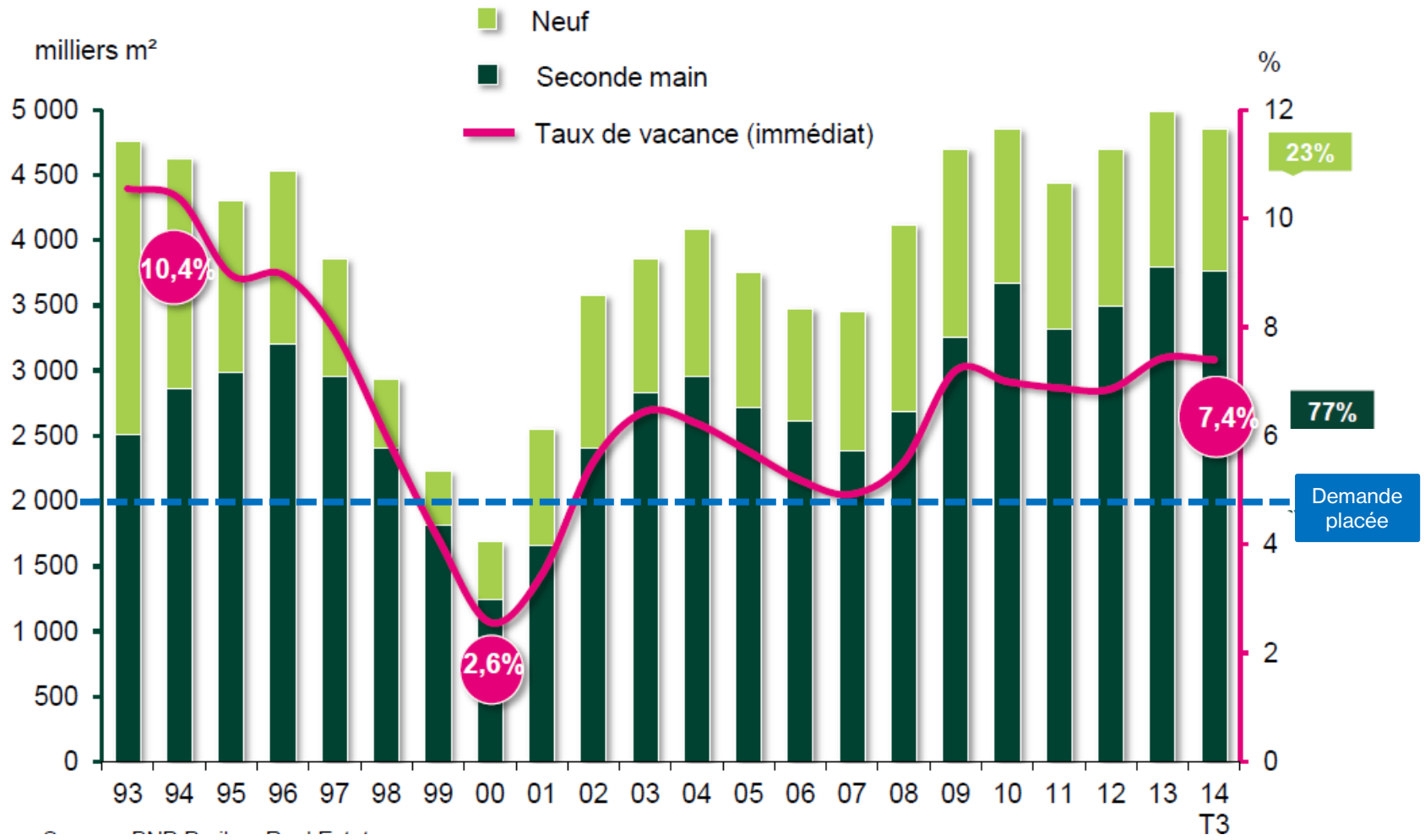
Rationalisation / Regroupement



Obsolescence

Source BNP PARIBAS novembre 2014

Offre à un an et taux de vacance en Ile-de-France



Source BNP PARIBAS novembre 2014

Acquisition d'un immeuble de bureaux à Bagneux

- Immeuble de 7 881 m² de bureaux **loué en totalité à Orange** et situé 196, rue Henri Ravera à Bagneux
- Prix d'acquisition: 23,3 m€ soit 25 m€ droits compris
- Loyer annuel facturé: 1,9 m€ soit **un rendement immédiat de 7,6 %**
- Durée ferme du bail à compter du 29/07/14: **10,5 ans**

Acquisition d'un immeuble de bureaux à Suresnes

- Immeuble de **14 735 m² de bureaux rénovés** en 2009 situé 9 quai Marcel Dassault à Suresnes et loué en totalité à Cap Gemini
- Prix d'acquisition: 76 150 k€ soit 81 400 k€ droits compris
- Loyer annuel facturé : 5 222 k€ soit un **rendement immédiat de 6,42%**
- Durée ferme du bail : **5 ans**

Rapport du Président

- En 2013, la Société s'est référé au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP / MEDEF.

  Le Conseil d'Administration a décidé le 16 octobre 2014 de se référer pour les exercices à venir au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext. En effet, ce code est plus adapté à la nouvelle structure de l'actionnariat de la Société.

- Au cours de 2013, le Conseil d'Administration :
  - S'est réuni à 12 reprises
  - Taux d'assiduité de plus de 90 %
  - Assistance de deux comités spécialisés (Audit / Nomination et rémunérations)

  Une auto-évaluation du Conseil a été réalisée fin 2013/début 2014

  Le Conseil d'Administration a été recomposé à la suite de la prise de contrôle par SMABTP

Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes

par Yves Nicolas et Hélène Kermorgant

Questions-réponses

Vote des résolutions

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels

- *Rapport du Conseil d'Administration et rapport complémentaire*
- *Rapport du Président*
- *Rapport des Commissaires aux Comptes et rapport complémentaire*

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2013 faisant apparaître un bénéfice de 8 633 543 euros.

Deuxième résolution

Affectation du résultat

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Somme distribuable :

Bénéfice de l'exercice	**8 633 543 €**
Acompte sur dividende payé le 17 octobre 2013	**(7 308 239) €**
Réserve légale	**(71 652) €**

Affectation :

Report à nouveau	**1 253 652 €**

Deuxième résolution

Rappel des dividendes antérieurs

Exercice	2010	2011	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**	**23 683 153**	**24 869 930**

(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.

Troisième résolution

Approbation des comptes consolidés

- *Rapport du Conseil d'Administration et rapport complémentaire*
- *Rapport du Président*
- *Rapport des Commissaires aux Comptes*

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2013. Le résultat net part du groupe représente (1 892 000) euros

Quatrième résolution

Convention réglementée :

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

- *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes*

Approbation de l'avenant n° 2 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)

Cinquième résolution

Convention réglementée :

avenant n°7 signé le 30 décembre 2013 au contrat d'adhésion conclu entre la Société et ses filiales le 30 novembre 2006

- *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes*

Approbation de l'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 ayant 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)

Sixième résolution

Convention réglementée :

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

---

- *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes*

Approbation du contrat de conseil en communication financière 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)

Septième résolution

Convention réglementée :

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

---

- *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes*

Approbation de l'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 prévoyant la rupture anticipée dudit contrat à effet du 1er mars 2014, sans indemnité.

(autorisation *a posteriori* du Conseil d'Administration le 19 mars 2014)

Huitième résolution

Convention réglementée :

Avance en compte courant d'associé par la SMABTP liée à un projet d'acquisition immobilière par la Société

- *Rapport spécial complémentaire des Commissaires aux Comptes*

Approbation du projet d'avance en compte courant par SMABTP de 68 M€ euros afin de financer l'acquisition par la Société, initiée par une filiale de la SMABTP, d'un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini.

(autorisation préalable du Conseil d'Administration le 16 octobre 2014)

Neuvième résolution

Convention réglementée :

Convention de trésorerie entre SMABTP et la Société

- *Rapport spécial complémentaire des Commissaires aux comptes*

Approbation du projet émis par SMABTP de mettre en place une convention de trésorerie, d'un montant maximal de 350 M€ entre SMABTP et la Société afin de permettre de financer le remboursement de la totalité des prêts bancaires existants et de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société. Cette convention serait 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)

Dixième résolution

Rémunération de Monsieur Mark Inch, Président au cours de l'exercice 2013

- *Rapport du Conseil d'Administration*

Emission d'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, à Monsieur Mark Inch, Président du Conseil d'Administration, 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 :

Eléments de la rémunération due ou attribuée	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	100.000 €	rémunération fixe brute
Avantages de toute nature	1.751 €	voiture (Mercedes Smart) et téléphone portable

Onzième résolution

Rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn, directeur général au cours de l'exercice 2013

- *Rapport du Conseil d'Administration*

Emission d'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, à Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur Général, 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

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 Tour Eiffel Asset Management 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 Tour Eiffel Asset Management au titre du mandat de gérant à hauteur de 200.000 €
Avantages de toute nature	28.132 €	Assurance chômage chef d'entreprise GAN (cotisation 2013 répartie entre la Société (5.820 €) et Tour Eiffel Asset Management (20.360 €). Véhicule de fonction Toyota IQ

Douzième résolution

Rémunération de Monsieur Frédéric Maman, directeur général délégué au cours de l'exercice 2013

- *Rapport du Conseil d'Administration*

Emission d'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, à Monsieur Frédéric Maman, Directeur Général Délégué, 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 :

Eléments de la rémunération due ou attribuée	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	240.000 €	Au titre de son contrat de travail avec Tour Eiffel Asset Management (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 étaient atteints.
Avantages de toute nature	3.742 €	téléphone portable et voiture (VW Golf)

Treizième résolution

Jetons de présence

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Attribution aux administrateurs d'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

Quatorzième résolution

Ratification de la cooptation de Monsieur Hubert Rodarie

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 9 septembre 2014 de Monsieur Hubert Rodarie, en remplacement de Monsieur Frédéric Maman, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015

Quinzième résolution

Ratification de la cooptation de Monsieur Pierre-Louis Carron

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 9 septembre 2014 de Monsieur Pierre-Louis Carron, en remplacement de Monsieur Robert Waterland, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016

Seizième résolution

Ratification de la cooptation de Monsieur Bernard Milléquant

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de 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

Dix-septième résolution

Ratification de la cooptation de Madame Agnès Auberty

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de Madame Agnès Auberty, en remplacement de Monsieur Renaud Haberkorn, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015

Dix-huitième résolution

Ratification de la cooptation de Madame Marie Wiedmer-Brouder

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de 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

Dix-neuvième résolution

Ratification de la cooptation de SMABTP représentée par Monsieur Didier Ridoret

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de SMABTP représentée par Monsieur Didier Ridoret, en remplacement de Monsieur Mark Inch, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016

SMABTP
BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE

Vingtième résolution

Ratification de la cooptation de SMAvieBTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Ratification de la cooptation intervenue le 16 octobre 2014 de SMAvieBTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi, en remplacement de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015

Vingt-et-unième résolution

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Milléquant

---

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Milléquant

Vingt-deuxième résolution

Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer-Brouder

---

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer-Brouder

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Vingt-troisième résolution

Suppression du droit de vote double légal

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

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

Vingt-quatrième résolution

Délégation de compétence en vue d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

---

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*
- *Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières*

Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'une augmentation de capital par l'émission d'actions à libérer en numéraire :

- **montant nominal maximum de 17.500.000 € (soit 3.500.000 actions de 5 € de valeur nominale)**
- **maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**
- **dans un délai de 26 mois**
- **prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013**

Vingt-cinquième résolution

Pouvoirs pour les formalités

- *Rapport complémentaire du Conseil d'Administration*

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

Dépouillement des votes

Proclamation des résultats

communiqués par la Société Générale

Fin de l’assemblée