RAPPORT DE GESTION

LE MESSAGE DU DIRECTEUR FINANCIER 1

1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS 3
1.1 Mise en place du plan stratégique 3
1.2 Autres faits marquants 4

2. RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS 5
2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel 5
2.2 Financement du Groupe 7
2.3 Patrimoine du Groupe 8
2.4 Indicateurs de performance EPRA 10
2.5 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel 11
2.6 Activités des principales filiales 12
2.7 Activité en matière de recherche et de développement 12
2.8 Délais de paiement 13

3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 13
3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction 13
3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration 13
3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2013 14
3.4 Politique de rémunération 17

4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES 29
4.1 Événements postérieurs à la clôture 29
4.2 Perspectives et nouveau plan stratégique 29
4.3 Facteurs de risques et assurances 29

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL 36
5.1 Informations relatives au capital 36
5.2 Actionnariat du Groupe 37
5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices 39
5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société 40
5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat 43

6. INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE 44
6.1 Organisation sociale 44
6.2 Activité de la Fondation d'entreprise 44
6.3 Rapport de responsabilité sociale et environnementale 45

7. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION 85
7.1 Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions 85
7.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions 86
7.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices 86
7.4 Autorisation de cautions, avals et autres garanties 87
7.5 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital 87

8. GLOSSAIRE 94
Actifs en exploitation 94

1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

1.1 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 M€ 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, 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 :

1. Sécurisation des loyers ;
2. Cession d'actifs non stratégiques ;
3. Réduction de l'endettement, avec un ratio LTV inférieur à 50 % ;
4. Constitution d'un vivier de cibles d'acquisition et de développement ;
5. Réduction des coûts opérationnels.

1.1.1 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 0_2 Montrouge :** 1,8 M€ – 5 300 m² (six ans ferme)
  - Poste Immo
- **Autres nouveaux locataires :** 1,9 M€ – 19 000 m²
- **Renouvellement de baux :** 7,3 M€ – 73 000 m²
  - Atos – Aubervilliers (sept ans)
  - Eurial – Nantes (six ans)
  - La Poste – Vannes (six ans)
  - La Poste – Les Souhesmes (six ans)
  - PTC – Aix (six ans)
  - Veritas – Aix (quatre ans)
  - Leosphère – 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.

1.1.2 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 Colombelles ;
- 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 6 *bis* ;
- le 20 décembre, le Parc des Prés à Villeneuve-d'Ascq.

1.1.3 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.

1.1.4 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 précommercialisé à un locataire unique (Poste Immo, bail six 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 précommercialisation.

1.1.5 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.

1.2 Autres faits marquants

1.2.1 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.

1.2.2 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) à 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 €, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui entraîne une augmentation du capital social de 133 490 € pour se porter à 31 269 580 €. Il est divisé en 6 253 916 actions d'une seule catégorie de 5 € chacune, entièrement libérées.

1.2.3 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 10e 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.

1.2.4 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.

1.2.5 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.

1.2.6 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.

2. RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1 Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2013, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2012.

À la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale, contre 18 au 31 décembre 2012, à la suite de la dissolution avec Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI de Brou à la SAS Locafimo en novembre 2013.

2.1.2 Analyse des résultats consolidés

a) 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 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€).

À 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 diminution 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 [1]	*4,5*	*(4,8)*	*(0,3)*	*5,6*	*(6,6)*	*(1,0)*

(1) Nombre d'actions : 6 253 916 au 31 décembre 2013 contre 6 110 611 au 31 décembre 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.

b) 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 :

À 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 liée 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€).

c) Tableau des flux de trésorerie

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

- flux de trésorerie liés à l'activité : ils passent de 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.

d) 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 (1)	**4,7**	**5,8**	**- 19,2 %**
Cash-flow courant avant dilution (1)	**4,8**	**6,2**	**- 17,3 %**

(1) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2012 et de l'exercice de stock-options 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).

2.2 Financement du Groupe

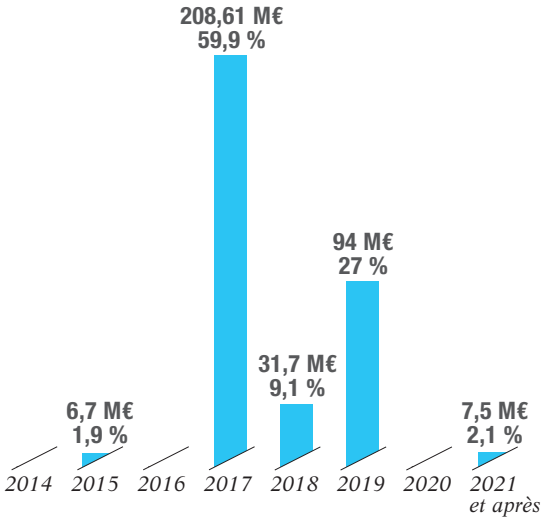
La dette bancaire brute s'élève à 348,5 M€ au 31 décembre 2013 contre 514,6 M€ au 31 décembre 2012.

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)	(3,2)
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 d'endettement	2013	2012
Fonds propres consolidés *(en M€)*	356,2	370,7
Dette bancaire nette *(en M€)*	327,1	511,5
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	92 %	138 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	46,7 %	55,9 %

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 (1)	2,3	2,7

(1) 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 décembre 2013

	31/12/2013 *(en M€)*	Covenants bancaires			
	Dette bancaire consolidée	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	N/A	110 %	14/01/2015	Saint-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	Étupes 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 douze prochains mois.

2.3 Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2013, par un des experts indépendants mandatés suivants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Cushman & Wakefield Expertise et Crédit Foncier Expertise.

Au cours de l'année, le Groupe a procédé à la rotation des experts pour sept immeubles soit 20,1 % de son patrimoine en valeur.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

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.

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

Évolution du patrimoine au 31 décembre 2013

En M€	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Variation 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 %**

2.3.1 Méthodologie retenue par les experts

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

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m^2.

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

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

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté (1) sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

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

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 31 décembre 2013, entre 6,0 % et 9,25 % ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donné et comprennent l'impact des locaux vacants.

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

2.3.2 Actif net réévalué

Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2013, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SNC Tour Eiffel Asset Management.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 58,1 € 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.

Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 :

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

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

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

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

En M€	31/12/2013	31/12/2012	Var. en %
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	**356,2**	**370,7**	**- 4,2 %**
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	5,6	5,6	
Retraitement juste valeur des instruments financiers	9,6	20,0	
- Actifs	(0,2)	(0,2)	
- Passifs	9,8	20,2	
Retraitement impôts différés	(0,3)	(0,3)	
Retraitement frais de cession déduits des actifs destinés à être cédés	-	1,8	
EPRA NAV	**371,0**	**397,8**	**- 7,0 %**
Retraitement juste valeur des instruments financiers	(9,6)	(20,0)	
Retraitement impôts différés	0,3	0,3	
EPRA NNNAV	**361,8**	**378,1**	**- 4,6 %**
Nombre d'actions dilué en fin de période	6 227 986	6 079 909	2,4 %

Par actions *(en €)* [1]			
ANR EPRA par action après dilution	59,6	65,4	- 8,9 %
ANR par action avant dilution	61,0	70,1	- 6,7 %
ANR Triple Net EPRA par action après dilution	58,1	62,2	- 6,6 %
ANR Triple Net par action avant dilution	59,5	66,6	- 4,3 %

(1) Nombre d'actions dilué : 6 227 986 au 31 décembre 2013 contre 6 079 909 au 31 décembre 2012.

Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31 décembre 2012 à celui au 31 décembre 2013

	En M€	Par action *(en €)*
ANR Triple Net EPRA au 31/12/2012	**378,1**	**62,2**
Impact de la variation du nombre d'actions		(1,5)
Résultat net récurrent EPRA	28,0	4,5
Distribution dividendes	(13,7)	(2,2)
Plus / moins-value de cession	0,5	0,1
Valorisation des actifs immobiliers	(35,0)	(5,6)
Valorisation des instruments de couverture	10,5	1,7
Autres	(6,5)	(1,0)
ANR TRIPLE NET EPRA AU 31/12/2013	**361,8**	**58,1**
Nombre d'actions dilué au 31/12/2013	*6 227 986*	
Nombre d'actions dilué au 31/12/2012	*6 079 909*	

2.4 Indicateurs de performance EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

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

		2013	2012	Variation	Variation %
Résultat net récurrent EPRA	*en M€*	28,0	34	- 6,0	- 17,6 %
Résultat net récurrent EPRA / action [1]	*en € par action*	4,5	5,6	- 1,1	- 19,5 %

(1) 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 décembre 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 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 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* (1)	*en %*	7,44 %	7,23 %	21 bp	2,8 %
Taux de rendement EPRA (2)	*en %*	6,95 %	7,11 %	- 16 bp	- 2,3 %

(1) 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.
(2) 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 %**

2.5 Comptes sociaux de la Société 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€).

La diminution de 3,7 M€ des immobilisations corporelles fait suite à la cession de l'actif d'Amiens le 21 mars 2013.

La baisse de 25,4 M€ des immobilisations financières renvoie principalement à la dépréciation des titres Locafimo. En effet, la valeur comptable des titres Locafimo étant supérieure à la valeur de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo, une dépréciation des titres Locafimo est comptabilisée au 31 décembre 2013 à hauteur de à 25,9 M€. Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant les financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont augmenté en 2013 de 59,1 M€ à 60,1 M€, principalement du fait de la remontée des dividendes des filiales.

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 8 décembre 2011) le 9 décembre 2013 et l'affectation de 1 900 actions gratuites (cf. plan du 11 avril 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 (planes 11 décembre 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 trois 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 (6,7 M€) 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 décembre 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.

2.6 *Activités des principales filiales*

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

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

2.7 *Activité en matière de recherche et de développement*

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

2.8 Délais de paiement

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

Dettes fournisseurs *(en €)*

Exercice 2013	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2013	245 699,93			933 281,45	1 178 981,38
Fournisseurs factures non parvenues				2 672 241,20	2 672 241,20
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**245 699,93**	**0,00**	**0,00**	**3 605 522,65**	**3 851 222,58**

Exercice 2012	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2012	253 163,98		2 090,00	3 550,63	258 804,61
Fournisseurs factures non parvenues				2 955 614,39	2 955 614,39
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**253 163,98**	**0,00**	**2 090,00**	**2 959 165,02**	**3 214 419,00**

3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction

Mark Inch, Président et Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Renaud Haberkorn, Directeur général et Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Frédéric Maman, Directeur général délégué et Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Mercedes Erra, Administratrice indépendante

Adresse personnelle : 7, avenue André-Guillaume, 92380 Garches

Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur indépendant

Adresse personnelle : 6, rue Jean-Gabriel-Eynard, 1205 Genève – Suisse

Richard Nottage, Administrateur indépendant

Adresse personnelle : 3, rue Eugène-Delacroix, 75116 Paris

Philippe Prouillac, Administrateur indépendant

Adresse personnelle : 6, villa Pauline, 92100 Boulogne-Billancourt

Robert Waterland, Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Le Conseil est composé pour la moitié d'administrateurs qui n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction et qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef dans sa version actualisée de juin 2013.

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. Le mandat de Président du Conseil d'administration a également été renouvelé pour la durée de son mandat d'administrateur.

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

Monsieur Philippe de Trémiolles a rejoint la Société comme Directeur financier le 2 avril 2013.

3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

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

Monsieur Frédéric Maman est titulaire d'un contrat de travail avec la filiale Tour Eiffel Asset Management, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.5 ci-après.

Monsieur Robert Waterland, administrateur, a bénéficié d'un contrat de travail avec la filiale Tour Eiffel Asset Management qui a pris fin le 28 février 2014.

Il existe par ailleurs un contrat de prestations de services entre la Société et Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant, portant sur l'assistance aux dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apport d'actifs, dont la rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 €.

Sur un total de huit administrateurs, le Conseil d'administration comporte quatre membres n'ayant aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte, hormis les jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.5 ci-après.

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

3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2013

Renaud Haberkorn

Né le 23 février 1971 à Neuilly-sur-Seine, nationalité française

Adresse : 170, rue de l'Université – 75007 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Directeur général

Dates de nomination :

Directeur général : à compter du 1er septembre 2012

Administrateur : 14 mai 2009, dernier renouvellement le 24 mai 2012

Année d'échéance des mandats de Directeur général et d'Administrateur :

2015

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Cogérant, SNC Tour Eiffel Asset Management

Président, SAS Locafimo

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding II B.V., société étrangère (fin en 2013)

Membre du Comité d'Investissement, Redwood Grove International, société étrangère (fin en 2012)

Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding B.V., société étrangère (fin en 2012)

Administrateur, Grove International Partners (UK) Limited, société étrangère (fin en 2011)

Membre du Comité d'Investissement, Captiva 2 SCA et Captiva SCA, sociétés étrangères (fin en 2011)

Administrateur Conseil de Surveillance, Event Hospitality Group BV, société étrangère (fin en 2011)

Administrateur Conseil de Surveillance, Coöperatieve Redwood Grove International U.A., société étrangère (fin en 2011)

Administrateur, Nowe Ogrody 5 Sp., société étrangère (terminé en 2011)

Administrateur, Newswanlake BV, société étrangère (fin en 2011)

Administrateur, Stichting Administratiekantoor Douglasshire International Holding, société étrangère (fin en 2011)

Administrateur/Président, SI Real Estate Holding B.V., société étrangère (fin en 2011)

Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)

Administrateur, Cypress Grove International.D Coöperatief U.A. (jusqu'au 12 novembre 2010)

Administrateur, Cypress Grove International.E Coöperatief U.A. (jusqu'au 12 novembre 2010)

Administrateur, Hellenic Land Holding BV (jusqu'au 9 novembre 2010)

Administrateur, Progetto Magnolia Srl (jusqu'au 9 février 2009)

Président, Nowe Ogrody 5 Sp. (jusqu'au 28 janvier 2009)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

23 512

Mark Inch

Né le 12 février 1950 à Édimbourg (Royaume-Uni), nationalité française

Adresse : 47, avenue Georges-Mandel, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Président du Conseil d'administration

Dates de nomination :

Président du Conseil d'administration : nomination le 22 juillet 2003, dernier renouvellement le 30 mai 2013

Administrateur : nomination le 10 juillet 2003, dernier renouvellement le 30 mai 2013

Année d'échéance des mandats de Président du Conseil d'administration et d'Administrateur :

2016

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Administrateur de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Gérant, Bluebird Investissements SARL

Director, Emirates REIT Management (Private) Limited, société étrangère

Director, Eiffel Holding Limited, société étrangère

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (fin en 2012)

Directeur général, Société de la Tour Eiffel (jusqu'au 31 août 2012)

Gérant, Bluebird Holding SARL (jusqu'au 29 décembre 2009)

Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14 janvier 2009)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

41 330

Frédéric Maman

Né le 2 août 1967 à Saint-Raphaël (83), nationalité française

Adresse : 4, rue Marietta-Martin, 75016 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Directeur général délégué

Dates de nomination :

Administrateur : nomination le 24 mai 2012

Directeur général délégué : nomination à compter du 1er septembre 2012

Année d'échéance des mandats de Directeur général délégué et d'Administrateur :

2015

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Directeur, SNC Tour Eiffel Asset Management

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Cogérant, SCI Champigny Carnot (jusqu'au 4 septembre 2012)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

5 525

Mercedes Erra

Née le 23 septembre 1954 à Sabadell (Espagne), nationalité française

Adresse : 7, avenue André-Guillaume, 92380 Garches

Fonction principale exercée dans la Société :

Administratrice

Date de nomination :

18 mai 2011

Année d'échéance du mandat :

2014

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Membre du Comité de nomination et des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Administratrice de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Directrice générale et membre du directoire de BETC

Executive President, Havas Worldwide (auparavant dénommée Euro RSCG Worldwide), société étrangère

Administratrice, Havas, société cotée

Présidente, BETC Digital (auparavant dénommée Euro RSCG 4D)

Administratrice, Havas Worldwide Paris (auparavant dénommée Euro RSCG C&O)

Administratrice, BETC London Ltd

Administratrice, Accor, société cotée

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Directrice générale, Havas, société cotée (mandat terminé en 2012)

Présidente du Conseil d'administration, Euro RSCG, jusqu'au 29 mai 2011

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

52

Aimery Langlois-Meurinne

Né le 27 mai 1943 à Paris, nationalité française

Adresse : 6, rue Jean-Gabriel-Eynard, 1205 Genève – Suisse

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

15 octobre 2009, dernier renouvellement le 24 mai 2012

Année d'échéance du mandat :

2015

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Président du Comité de nomination et des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Membre du *Supervisory Board,* Louis Dreyfus Commodities Holding BV, société étrangère

Administrateur Vice-Président, Imerys SA, société cotée

Administrateur, IDI, société cotée

Administrateur, Pargesa Netherlands, société étrangère

Administrateur, E.I. Sturdza Strategic Management Limited, société étrangère

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Membre du Conseil de surveillance, PAI Partners SAS (fin en 2013)

Président, Imerys SA, société cotée (fin en 2011)

Administrateur et Directeur général, Pargesa Holding SA (mandat échu en 2010)

Administrateur, Groupe Bruxelles Lambert (mandat échu en 2010)

Administrateur, Pargesa Luxembourg SA (mandat échu en 2010)

Administrateur, Club Méditerranée (mandat échu en 2009)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

27 900

Richard Nottage

Né le 10 février 1959 à Wellington, Grande-Bretagne, nationalité britannique

Adresse : 3, rue Eugène-Delacroix, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

18 mai 2011

Année d'échéance du mandat :

2014

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Membre du Comité de nomination et des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Gérant, Genviva Capital SARL

Président, Hôtel La Falaise Dinard SAS

Membre du Comité de direction, Hôtel du Parvis de l'Europe SAS

Administrateur, Société Hôtelière Toulouse Centre SA

Groupe Société Hôtelière Paris les Halles :
- Président, Société Hôtelière Paris les Halles SAS
- Membre du Comité de direction, Hôtel de Nantes SAS
- Gérant, Elorac SARL
- *Director,* Saint James Hotel Limited (Grande-Bretagne), société étrangère
- *Managing Director,* The Grand Real Estate B.V. (Pays-Bas), société étrangère
- *Sole Director,* Samorais Ltée (Canada), société étrangère
- *Sole Director,* 9007-2521 Québec Inc (Canada), société étrangère
- *Sole Director,* 1180 GP Inc (Canada), société étrangère

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Administrateur, WBA Saint Honoré SA (fin le 31 janvier 2013)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

1 613

Philippe Prouillac

Né le 6 avril 1953 à Dakar (Sénégal), nationalité française

Adresse : 6, villa Pauline, 92100 Boulogne-Billancourt

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

12 février 2008, dernier renouvellement le 30 mai 2013

Année d'échéance du mandat :

2016

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Président du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Administrateur gérant de la société CIPA

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Membre du Comité de nomination et des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

104

Robert Guy Waterland

Né le 28 février 1948 à Gravesend (Royaume-Uni), nationalité britannique

Adresse : 39 bis, rue Cortambert, 75116 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :

Administrateur

Date de nomination :

Le 22 juillet 2003, dernier renouvellement le 30 mai 2013

Année d'échéance du mandat :

2016

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 :

Président de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel

Manager de Transition, Tour Eiffel Asset Management (ayant pris fin le 28 février 2014)

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2013 :

Gérant, SNC Awon Participations – SNTP

Gérant, SC Layla

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Président, SAS Locafimo (fin en 2013)

Gérant, SCI du 153, avenue Jean-Jaurès (fin en 2012)

Gérant, SCI Arman F02 (fin en 2012)

Gérant, SCI Arman Ampère (fin en 2012)

Gérant, SCI Caen Colombelles (fin en 2012)

Gérant, SCI Cogolin Gaou (fin en 2012)

Gérant, SCI Comète (fin en 2012)

Gérant, SCI de Brou (fin en 2012)

Gérant, SCI de la Crau (fin en 2012)

Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq (fin en 2012)

Gérant, SCI Étupes de l'Allan (fin en 2012)

Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford (fin en 2012)

Gérant, SCI Marceau Bezons (fin en 2012)

Gérant, SCI Montrouge Arnoux (fin en 2012)

Gérant, SCI Nowa (fin en 2012)

Gérant, SCI Porte des Lilas (fin en 2012)

Gérant, SCI Rueil National (fin en 2012)

Gérant, SCI Vélizy Topaz (fin en 2012)

Gérant, SCI Malakoff Valette (jusqu'au 21 juillet 2011)

Gérant, SCI Lyon Genlis (jusqu'au 23 mai 2011)

Gérant, SCI Duranne Sud (jusqu'au 25 mai 2010)

Gérant, SCI Massy Campus 2 (jusqu'au 19 octobre 2009)

Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement (jusqu'au 9 mars 2009)

Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14 janvier 2009)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 :

30 995

3.4 Politique de rémunération

Ce chapitre a été établi avec le concours du Comité des rémunérations.

3.4.1 Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

Dans le cadre de l'enveloppe globale des jetons de présence autorisée par l'Assemblée générale, les conditions de rémunération des administrateurs sont arrêtées par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des rémunérations.

La rémunération annuelle des administrateurs est constituée ainsi :

- une partie des jetons de présence a été allouée aux membres de chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le Président de chaque Comité a reçu le double du montant alloué à un membre ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque Comité, le montant des jetons de présence restant a été attribué à hauteur de 60 % de manière égalitaire entre les administrateurs susvisés ;
- les 40 % restants ont été attribués aux administrateurs susvisés en fonction de leur participation aux réunions du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration, le Directeur général ainsi que le Directeur général délégué ne perçoivent pas de jetons de présence.

Au titre de l'exercice 2013, le montant des jetons de présence versé aux administrateurs, conformément aux modalités décrites ci-dessus, a été de 150 000 €, tel que décidé par l'Assemblée générale du 30 mai 2013.

Par ailleurs, en 2013, Robert Waterland était lié à la Société par un contrat de travail à durée déterminée avec la filiale Tour Eiffel Asset Management en qualité de Manager de Transition, ledit contrat ayant pris fin le 28 février 2014.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

	Montants attribués en 2012			Montants attribués en 2013		
Mandataires sociaux non dirigeants	Jetons de présence	Contrat de travail	Total	Jetons de présence	Contrat de travail	Total
Erra Mercedes	20 400 €		20 400 €	33 825 €		33 825 €
Langlois-Meurinne Aimery	24 300 €		24 300 €	38 725 €		38 725 €
Nottage Richard	22 000 €		22 000 €	37 225 €		37 225 €
Prouillac Philippe	25 800 €		25 800 €	40 225 €		40 225 €
Waterland Robert (1)	0 €	586 760 €	586 760 €	0 €	315 393 €	315 393 €
Descamps Jérôme (2)	18 300 €	301 439 €	319 739 €	na	na	na
Haberkorn Renaud (3)	9 200 €		9 200 €	0 €		0 €
TOTAL	**120 000 €**	**888 199 €**	**1 008 199 €**	**150 000 €**	**315 393 €**	**465 393 €**

(1) Contrat de travail en 2012 avec la Société en qualité de Directeur de l'immobilier et avec la filiale Tour Eiffel Asset Management du 1er mars 2013 au 28 février 2014 en qualité de Manager de Transition.
(2) Contrat de travail jusqu'au 31 mars 2013 avec la filiale Tour Eiffel Asset Management en qualité de Directeur financier.
(3) Jetons de présence versés du 1er janvier au 31 août 2012 avant la prise d'effet du mandat de Directeur général.

3.4.2 Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

1. Critères généraux de la politique

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux est définie par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations. Cette politique est régulièrement revue et débattue au sein du Conseil d'administration. Au cours de l'exercice 2013, le Conseil a été amené à valider les éléments de rémunération du Président de Conseil d'administration, et du Directeur général, ainsi que du Directeur général délégué.

Par ailleurs, et conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 auquel la Société se réfère, le Comité des nominations et des rémunérations a toujours été guidé dans son analyse par les principes fondamentaux suivants :

Exhaustivité et équilibre

L'ensemble des éléments constitutifs de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux est revu chaque année et leur poids respectif est analysé : la rémunération fixe, la rémunération variable, le volume et la valeur des éventuelles attributions de stock-options et/ou d'actions de performance ainsi que leurs conditions, les éléments de protection sociale.

À titre d'illustration, la structure de la rémunération du Directeur général est la suivante :

Structure de la totalité

Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération pluriannuelle	Valorisation stock-options et actions de performance attribuées pendant l'exercice
66,67 %	33,33 %	0 %	0 %

Toutefois, pendant les deux premières années suivant sa prise de fonctions, il a été décidé en juillet 2011, lors de son recrutement, que la rémunération variable de Renaud HABERKORN serait garantie à hauteur de 300 000 €.

Simplicité et cohérence

Le Conseil d'administration, sur les recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, a toujours veillé à mettre en œuvre une politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux simple, compréhensible et cohérente dans le temps. Pour mémoire, il a été décidé depuis plusieurs années de ne pas verser de jetons de présence aux dirigeants mandataires sociaux.

La rémunération de chaque dirigeant mandataire social est composée des éléments suivants :

- La rémunération du Président du Conseil est uniquement constituée d'une partie fixe, éventuellement complétée d'une dotation en stock-options et/ou d'actions de performance intégralement soumise à conditions. Par ailleurs, il est rappelé que la société Bluebird Investissements dont le Président du Conseil d'administration est le gérant, bénéficie d'un contrat de prestation de services avec la Société.
- La rémunération du Directeur général ainsi que celle du Directeur général délégué, est constituée d'une partie fixe et d'une partie variable, éventuellement complétée d'une dotation en stock-options et/ou d'actions de performance intégralement soumise à conditions.

Motivation et performance

Dans ses recommandations au Conseil d'administration, le Comité des nominations et des rémunérations veille à proposer une politique de rémunération adaptée aux responsabilités de chacun et en conformité avec les pratiques des sociétés de ce secteur d'activité, tant en France qu'en Europe.

La constatation formelle de l'atteinte des objectifs liés à la part variable de la rémunération est validée par le Comité des nominations et des rémunérations et par le Conseil d'administration.

La politique de rémunération variable est revue régulièrement en fonction des priorités stratégiques du Groupe.

Benchmark

Dans ses recommandations au Conseil d'administration, le Comité des nominations et des rémunérations veille donc à proposer une politique de rémunération adaptée aux pratiques des sociétés cotées, comme la Société, au compartiment B. Aussi, la Société s'est référée aux rémunérations observées pour les sociétés françaises cotées sur le compartiment B d'Euronext Paris, auquel elle appartient.

Les sociétés cotées du compartiment B

La ventilation par tranche des rémunérations fixes et variables des dirigeants des sociétés du compartiment B se présente comme suit :

Rémunération fixe	Compartiment B	En %	% Global
0 K€	9	6 %	6 %
< 200 K€	57	39 %	36 %
201 K€ < RF< 600 K€	74	51 %	46 %
601 K€ < RF< 1 000 K€	6	4 %	10 %
RF > 1 001 K€		0 %	2 %
TOTAL	**146**	**100 %**	**100 %**

Rémunération variable	B	En %	% Global
0 K€	52	36 %	36 %
< 100 K€	35	24 %	23 %
101 K€ < RV < 200 K€	24	16 %	15 %
201 K€ < RV< 600 K€	32	22 %	18 %
601 K€ < RV < 1 000 K€	1	1 %	6 %
RF > 1 001 K€	2	1 %	2 %
TOTAL	**146**	**100 %**	**100 %**

Données issues de l'étude établie par ATH en 2013 « Zoom sur les rémunérations de 400 dirigeants des sociétés cotées » – Annexe 8.

La rémunération fixe de Monsieur Renaud Haberkorn de 600 K€ se situe dans le haut de la tranche médiane qui regroupe 51 % des dirigeants du compartiment B.

Il ressort aussi de ces données que 22 % des dirigeants du compartiment B perçoivent une rémunération variable se situant entre 201 K€ et 600 K€. La rémunération variable perçue par Monsieur Renaud Haberkorn s'élève à 300 K€ est par conséquent cohérente avec celles observées dans le compartiment B.

Par ailleurs, le Comité des nominations et des rémunérations et le Conseil d'administration s'assurent régulièrement que les éléments de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soient en parfaite cohérence avec la politique concernant l'ensemble des cadres dirigeants de la Société.

2. Partie fixe

Le montant de la partie fixe de la rémunération est déterminé en prenant en compte le périmètre des fonctions occupées par chacun des dirigeants mandataires sociaux. Cette analyse des fonctions est régulièrement revue.

3. Partie variable

Le Conseil d'administration a défini depuis plusieurs années une procédure de calcul de la partie variable très incitative basée sur des critères ambitieux et exigeants afin d'aligner de manière cohérente la récompense financière des dirigeants mandataires sociaux avec la performance de la Société.

La partie variable de la rémunération du Directeur général délégué est exprimée en pourcentage de la partie fixe annuelle.

Elle a été soumise pour 2013 à la réalisation d'objectifs fixés par le Conseil d'administration du 20 mars 2013, comme suit :

Elle peut représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe si la totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs décidés par le Conseil d'administration du 20 mars 2013, tels que repris ci-dessous, sont atteints :

- Critères qualitatifs : la réalisation de chacun des critères ci-dessous donne droit à 10 % de la rémunération variable (soit 40 % au maximum si tous les critères sont réalisés) :
  - application de la stratégie et mise en place de feuilles de route stratégiques pour chaque *Asset Manager ;*
  - compréhension des enjeux de la Société et prises de décisions ou recommandations en conséquence ;
  - animation de l'équipe Tour Eiffel Asset Management et intégration du nouveau Directeur administratif et financier ;
  - pipeline d'acquisitions potentielles identifiées.
- Critères quantitatifs : la réalisation de l'ensemble des critères quantitatifs donne droit au maximum à 60 % de la rémunération variable selon la proportion suivante :
  - pour 20 % au maximum de la rémunération variable : vente de 150 M€ d'actifs en plus des 40 M€ sous promesse au 31 décembre 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 % ;
  - pour 20 % au maximum de la rémunération variable : LTV au 31 décembre 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 % ;
  - 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 six 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 %.

Pour 2014, la rémunération variable du Directeur général délégué pourra représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe si la totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs tels que repris ci-dessous sont atteints. Elle est soumise à la réalisation des objectifs fixés par le Conseil d'administration du 19 mars 2014, comme suit :

- Critère qualitatif (pouvant représenter 40 % de la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman).
  Ce critère prend en compte les éléments suivants :
  - exécution de la politique d'arbitrage (c'est-à-dire cessions compensées par des acquisitions) ;
  - animation de l'équipe TEAM ;
  - performance de Monsieur Frédéric Maman en tant qu'administrateur dirigeant.
- Critères quantitatifs opérationnels (pouvant représenter 60 % de la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman).
  Ce critère prend en compte les éléments suivants :
  - surperformance du Résultat Net EPRA par action *vs* Business Plan 2014 ;
  - Target LTV (base IFRS, consolidée et auditée, soit endettement financier net/valeur HD des immeubles, conformément au calcul fait chaque année) : 45 % ;
  - allongement de la durée moyenne pondérée des clauses de sortie des baux hors Parcs (« WALB ») ;
  - réduction des coûts de structure EPRA (définis comme les coûts « corporate » hors exceptionnels plus les coûts de personnels TEAM et ceux du bail de la rue de la Ville-l'Évêque ;
  - amélioration de la situation locative au 31 décembre 2014.

La rémunération variable du Directeur général est garantie à hauteur de 300 000 € brut par an pour les deux premières années du mandat, soit du 1er septembre 2012 jusqu'au 31 août 2014.

Pour 2014, la rémunération variable du Directeur général pourra représenter au maximum 50 % de sa rémunération fixe, soit 300 000 €, si la totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs tels que repris ci-dessous sont atteints, mais avec un montant de 200 000 € garanti (acquis proportionnellement jusqu'au 31 août 2014, puis totalement) quel que soit le résultat de l'analyse des critères de performance, conformément au contrat initial.

- Critère qualitatif (pouvant représenter 20 % de la rémunération variable de Monsieur Renaud Haberkorn).
  Ce critère prend en compte les éléments suivants :
  - exécution de la politique d'arbitrage (c'est-à-dire cessions compensées par des acquisitions) ;
  - communication et relation avec l'actionnariat ;
  - performance de Monsieur Renaud Haberkorn en tant qu'administrateur dirigeant.
- Critères quantitatifs (pouvant représenter 80 % de la rémunération variable de Monsieur Renaud Haberkorn) :

  a) Critères quantitatifs opérationnels (pouvant représenter 60 % de la rémunération variable de Monsieur Renaud Haberkorn).

Ce critère prend en compte les éléments suivants :
- surperformance du Résultat Net EPRA par action *vs.* Business Plan 2014,
- Target LTV (base IFRS, consolidée et auditée, soit endettement financier net/valeur HD des immeubles, conformément au calcul fait chaque année) : 45 %,
- allongement de la durée moyenne pondérée des clauses de sortie des baux hors Parcs (« WALB »),
- réduction des coûts de structure EPRA (définis comme les coûts « corporate » hors exceptionnels plus les coûts de personnels TEAM et ceux du bail de la rue de la Ville-l'Évêque,
- amélioration de la situation locative au 31 décembre 2014 ;

b) Critères quantitatifs financiers (pouvant représenter 20 % de la rémunération variable de Monsieur Renaud Haberkorn) basés sur un Target de TSR.

Afin de garantir une totale indépendance et une parfaite intégrité dans l'exécution de son mandat, le Président du Conseil d'administration ne bénéficie pas de cette partie variable.

4. Politique d'attribution de stock-options et d'actions de performance

En 2013 aucun plan d'attribution de stock-options et d'actions de performance n'a été mis en place en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

Le Conseil d'administration rappelle les principes suivants qui ont été édictés concernant plus particulièrement les attributions aux dirigeants mandataires sociaux.

- L'intégralité de la dotation des dirigeants mandataires sociaux est soumise à conditions de performance. Ces conditions seront réexaminées à la prochaine attribution et pourront être des conditions de performance, en termes de rentabilité économique de la Société en valeur absolue ou en valeur relative et/ou de performance boursière pour les actionnaires.
- Le montant économique de l'attribution aux dirigeants mandataires sociaux est proportionné à leur degré de responsabilité individuelle et à leur incitation à inscrire leur action dans le long terme pour favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de la Société.
- Le Conseil d'administration impose aux dirigeants mandataires sociaux de conserver, jusqu'à la fin de leur mandat, une quantité significative des titres issus des levées d'options et des actions de performance attribuées.

5. Politique d'engagements différés

Il n'existe pas dans la Société, en matière d'avantages sociaux de régime de retraite supplémentaire collectif à prestations définies additif et aléatoire.

Le Directeur général bénéficie d'une assurance chômage chef d'entreprise GAN dont la charge à compter du 1er janvier 2013 est répartie entre la Société pour 5 820 € et sa filiale à 100 %, T.E.A.M. pour 20 360 €.

6. Rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux

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

Renaud Haberkorn, Directeur général	2012	2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	322 716 €	928 132 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	251 883 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	730 400 €	0 €
TOTAL	**1 304 999 €**	**928 132 €**

Frédéric Maman, Directeur général délégué	2012	2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	269 851 €	321 742 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	55 997 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	66 061 €	0 €
TOTAL	**391 909 €**	**321 742 €**

Mark Inch, Président du Conseil d'administration (1)	2012	2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	114 970 €	101 751 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	104 951 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	365 200 €	0 €
TOTAL	**585 121 €**	**101 751 €**

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestation de services et a perçu à ce titre un montant annuel de 295 000 € en 2013. La conclusion de cette convention, visée à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 5 décembre 2012 et ratifiée par l'Assemblée générale du 30 mai 2013. Elle est décrite dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Montants au titre de 2012		Montants au titre de 2013	
Renaud Haberkorn, Directeur général	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe (1)	200 000 €	200 000 €	600 000 €	600 000 €
Rémunération variable (2)	100 000 €	100 000 €	300 000 €	300 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	9 200 €	9 200 €	0 €	0 €
Avantages en nature (3)	13 516 €	13 516 €	28 132 €	28 132 €
Dont :				
assurance chômage	*12 893 €*	*12 893 €*	*26 179 €*	*26 179 €*
voiture	*613 €*	*613 €*	*1 889 €*	*1 889 €*
téléphone portable	*10 €*	*10 €*	*64 €*	*64 €*
TOTAL	**322 716 €**	**322 716 €**	**928 132 €**	**928 132 €**

	Montants au titre de 2012		Montants au titre de 2013	
Frédéric Maman, Directeur général délégué (4)	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe	206 923 €	206 923 €	240 000 €	240 000 €
Rémunération variable (5)	60 000 €	60 000 €	78 000 €	78 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	2 928 €	2 928 €	3 742 €	3 742 €
Dont :				
voiture	*2 905 €*	*2 905 €*	*3 702 €*	*3 702 €*
téléphone portable	*23 €*	*23 €*	*40 €*	*40 €*
TOTAL	**269 851 €**	**269 851 €**	**321 742 €**	**321 742 €**

	Montants au titre de 2012		Montants au titre de 2013	
Mark Inch, Président du Conseil d'administration	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe	113 333 €	113 333 €	100 000 €	100 000 €
Rémunération variable	na	na	na	na
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	1 637 €	1 637 €	1 751 €	1 751 €
Dont :				
voiture	*1 589 €*	*1 589 €*	*1 703 €*	*1 703 €*
téléphone portable	*48 €*	*48 €*	*48 €*	*48 €*
TOTAL	**114 970 €**	**114 970 €**	**101 751 €**	**101 751 €**

(1) Rémunération fixe 2012 : versée au titre des mois de septembre à décembre 2012 (4 mois).
Rémunération fixe 2013 : 100 000 € versés par Société de la Tour Eiffel au titre des fonctions de Directeur général, 500 000 € versés par Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de cogérant.

(2) La rémunération variable est garantie à hauteur de 300 000 € bruts par an pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn, répartie pour 2013 entre Société de la Tour Eiffel (100 000 €) et Tour Eiffel Asset Management (200 000 €).
Les critères de détermination de la partie variable de la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn seront fixés par le Conseil d'administration à l'issue des deux premières années.

(3) Montant des avantages en nature 2013 Société de la Tour Eiffel : 7 772 € ;
Montant des avantages en nature 2013 Tour Eiffel Asset Management : 20 360 €.

(4) Rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management au titre des fonctions de Directeur.

(5) Le Conseil d'administration du 20 mars 2013 a décidé que la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman pour 2013 pourra représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe dans les conditions suivantes :
– 40 % de cette rémunération variable sont soumis à la réalisation de quatre critères qualitatifs prenant en compte les enjeux de la Société à moyen terme, chacun permettant d'obtenir 10 % de la rémunération variable maximum ;
– les 60 % restants sont soumis à trois critères quantitatifs, basés sur la vente d'actifs en vue de réduire l'endettement de la Société et sur le renouvellement de baux par anticipation, chacun permettant d'obtenir 20 % de la rémunération variable maximum. Des paliers de réalisation ont été mis en place.

Le tableau sur les jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants figure sous la partie 3.4 du rapport de gestion.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2013 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Renaud Haberkorn	na	na	na	néant	na	na
Frédéric Maman	na	na	na	néant	na	na
Mark Inch	na	na	na	néant	na	na
TOTAL						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2013 par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Renaud Haberkorn	na	néant	na
Frédéric Maman	plan n° 7 du 11/12/2008	3 369	32,87 €
Mark Inch	plan n° 7 du 11/12/2008	9 231	32,87 €
TOTAL		**12 600**	

Actions de performance attribuées durant l'exercice 2013 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Renaud Haberkorn	na	néant	na	na	na	na
Frédéric Maman	na	néant	na	na	na	na
Mark Inch	na	néant	na	na	na	na
TOTAL						

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2013 pour chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2013	Conditions d'acquisition
Renaud Haberkorn	na	néant	na
Frédéric Maman	na	néant	na
Mark Inch	na	néant	na

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat venues à échéance en 2013 ou en cours de validité au 31 décembre 2013

	Plan n° 7	Plan n° 8	Plan n° 9	Plan n° 10	Plan n° 11
Date d'Assemblée	29/03/2007	29/03/2007	24/05/2012	24/05/2012	24/05/2012
Date du Conseil d'administration	11/12/2008	15/10/2009	04/09/2012	11/10/2012	11/04/2013
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	28 198	28 427	85 000	14 862	14 862
Dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux de la Société ou de filiale	*28 198*	*28 427*	*85 000*	*14 862*	*0*
Renaud Haberkorn	*na*	*na*	*60 000*	*0*	*0*
Frédéric Maman [1]	*4 869*	*5 232*	*0*	*14 862*	*0*
Mark Inch	*9 231*	*8 982*	*25 000*	*0*	*0*
Robert Waterland	*9 231*	*8 981*	*0*	*0*	*0*
Jérôme Descamps [2]	*4 867*	*5 232*	*0*	*0*	*na*
Point de départ d'exercice des options	11/12/2008	15/10/2009	04/09/2012	11/10/2012	11/04/2013
Date d'expiration	11/12/2013	15/10/2014	04/09/2017	11/10/2017	11/04/2018
Prix de souscription ou d'achat	32,87 €	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2013	28 198	0	0	0	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	0	0	0	11 147	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	0	28 427	85 000	3 715	14 862

(1) Monsieur Frédéric Maman est mandataire social de la Société de la Tour Eiffel depuis le 1er septembre 2012 et d'une filiale antérieurement à cette date.
(2) Monsieur Jérôme Descamps n'est plus mandataire social depuis le 5 décembre 2012.

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance en cours de validité au 31 décembre 2013

	Plan n° 6	Plan n° 7	Plan n° 8	Plan n° 9	Plan n° 10
Date d'Assemblée	18/05/2011	18/05/2011	18/05/2011	18/05/2011	18/05/2011
Date du Conseil d'administration	08/12/2011	04/09/2012	11/10/2012	05/12/2012	11/04/2013
Nombre total d'actions attribuées	20 000	30 000	1 900	2 100	1 900
Dont le nombre attribuées aux mandataires sociaux de la Société ou de filiale	*18 000*	*30 000*	*1 900*	*0*	*0*
Renaud Haberkorn	*na*	*20 000*	*0*	*0*	*0*
Frédéric Maman (1)	*2 000*	*0*	*1 900*	*0*	*0*
Mark Inch	*7 000*	*10 000*	*0*	*0*	*0*
Robert Waterland	*7 000*	*0*	*0*	*0*	*0*
Jérôme Descamps (2)	*2 000*	*0*	*0*	*0*	*na*
Date d'acquisition des actions	08/12/2013	04/09/2014	11/10/2014	05/12/2014	11/04/2015
Date de fin de période de conservation	08/12/2015	04/09/2016	11/10/2016	05/12/2016	11/04/2017
Conditions de performance	(3)	(4)	(4)	sans	(5)
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2013	20 000	0	0	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0	0	1 425	0	0
Actions de performance restantes en fin d'exercice	0	30 000	475	2 100	1 900

(1) Monsieur Frédéric Maman est mandataire social de la Société de la Tour Eiffel depuis le 1er septembre 2012 et d'une filiale antérieurement à cette date.
(2) Monsieur Jérôme Descamps n'est plus mandataire social depuis le 5 décembre 2012.
(3) La réalisation des critères de performance a été constatée par le Conseil d'administration du 4 décembre 2013. Ces critères étaient les suivants :
– deux tiers des actions définitivement attribués à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés et que la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société ;
– un tiers des actions définitivement attribué à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, soit supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.
(4) Un tiers des actions définitivement attribuées à condition que (i) les fonds propres de la Société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société, (ii) l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement.
Deux tiers des actions gratuites définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.
Obligation d'achat d'actions :
En complément de ces critères, les bénéficiaires avaient l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l'attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.
(5) Un tiers des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés.
Deux tiers des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.
En complément de ces critères, les bénéficiaires avaient l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l'attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
Dirigeants mandataires sociaux	**oui**	**non**	**oui**	**non**	**oui**	**non**	**oui**	**non**
Renaud Haberkorn Directeur général Date de début de mandat 2012 Date de fin de mandat 2015		X		X	X (1)			X
Frédéric Maman Directeur général délégué Date de début de mandat 2012 Date de fin de mandat 2015	X (2)			X		X		X
Mark Inch Président du Conseil d'administration Date de début de mandat 2003 Date de fin de mandat 2016		X		X		X		X

(1) En 2013, Monsieur Renaud Haberkorn avait droit à une indemnité de départ contraint fixée à 1 200 000 €, soit deux ans de rémunération fixe au titre des fonctions de Directeur général de la Société de la Tour Eiffel et de cogérant de Tour Eiffel Asset Management, et soumise au critère de performance fixé par le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel dans sa séance du 23 septembre 2011, soit une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012.
À compter de 2014, Monsieur Renaud Haberkorn aura droit à une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité, également approuvée par Tour Eiffel Asset Management par décision du 22 mai 2013, sera soumis, conformément à l'article L. 225-42-1, alinéa 2 du Code de commerce, à la réalisation des critères de performance au niveau de la Société, tels qu'ils ont été fixés par le Conseil d'administration dans sa séance du 25 avril 2013, ci-dessous :
– critère de performance en cas de départ contraint en 2014 : un LTV inférieur ou égal à 50 % fin 2013 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 28,5 M€ pour 2013 ;
– critère de performance en cas de départ contraint en 2015 : un LTV inférieur à 46,5 % fin 2014 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 24,5 M€ pour 2014 ;
– en cas de départ contraint en 2016 et au-delà : le Conseil d'administration mettra en place de nouveaux critères, et à défaut, les critères applicables en cas de départ en 2015 continueront de s'appliquer.
En outre, le non-renouvellement à un quelconque terme des mandats de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général de la Société et/ou de Gérant de T.E.A.M. ou une baisse de sa rémunération fixe globale au titre de ses fonctions de Directeur général de la Société et de Gérant de T.E.A.M. sont réputés constituer un cas de départ contraint ouvrant droit à indemnité.
(2) Avec Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée.

3.4.3 Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 à chaque dirigeant mandataire social de la Société, soumis à l'avis des actionnaires

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef révisé en juin 2013 (article 24.3), auquel la Société se réfère, doivent être soumis à l'avis des actionnaires les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social de la Société :

- 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.

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire chargée de se prononcer sur les comptes 2013 d'émettre un **avis sur les éléments** de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013 à chaque dirigeant mandataire social de la Société, à savoir :

- Monsieur Mark Inch, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur général ;
- Monsieur Frédéric Maman, Directeur général délégué.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée générale d'émettre un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à Monsieur Mark Inch, Président du Conseil d'administration :

À Monsieur Mark Inch, Président du Conseil d'administration

Soumis à l'avis des actionnaires (9e résolution)

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote *(en €)*	Présentation
Rémunération fixe	100 000	Rémunération fixe de 100 000 € au titre de 2013 arrêtée par le Conseil d'administration du 4 septembre 2012 sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations et confirmée par le Conseil d'administration du 30 mai 2013.
Rémunération variable	N/A	Mark Inch ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Jetons de présence	N/A	Comme l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux Mark Inch, Président du Conseil d'administration, 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	Élément sans objet ; aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
Avantages de toute nature	1 751	Mark Inch bénéfice d'une voiture (Mercedes Smart) et d'un téléphone portable).

Il est proposé à l'Assemblée générale d'émettre un **avis favorable sur les éléments** de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur général :

À Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur général

Soumis à l'avis des actionnaires (10e résolution)

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote *(en €)*	Présentation
Rémunération fixe	600 000	Rémunération fixe brute pour 2013 arrêtée à 600 000 € par le Conseil d'administration du 27 juillet 2011 sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, répartie à compter du 1er janvier 2013 par décision du Conseil d'administration du 17 janvier 2013 sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations 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 €. Du 1er septembre 2012 au 31 décembre 2012 la rémunération fixe, payée ***prorata temporis,*** a été versée par la Société seule pour 200 000 €.
Rémunération variable annuelle	300 000	Renaud Haberkorn bénéficie d'une rémunération variable constituée d'un bonus. Par décision du Conseil d'administration du 27 juillet 2011, celle-ci est garantie à hauteur de 300 000 € au titre des deux premières années suivant sa prise de fonction. Répartie à compter du 1er janvier 2013 par décision du Conseil d'administration du 17 janvier 2013 sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations entre la Société au titre du mandat de Directeur général à hauteur d'un bonus de 100 000 € et T.E.A.M. au titre du mandat de gérant à hauteur d'un bonus de 200 000 €. Ces bonus sont payables le 31 décembre 2013. Du 1er septembre 2012 au 31 décembre 2012 la rémunération variable, payée ***prorata temporis,*** a été versée par la Société seule pour 100 000 €.
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	Renaud Haberkorn ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Jetons de présence	N/A	Comme l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux, Renaud Haberkorn, Directeur général 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.
Indemnité de cessation de fonctions	Aucun montant dû au titre de l'exercice clos	En cas de départ contraint, Renaud Haberkorn bénéficiait pour 2013 d'une indemnité de deux ans de rémunération fixe. Conformément à la procédure des conventions réglementées, cet engagement a été autorisé par les Conseils du 27 juillet 2011 et du 23 septembre 2011 et approuvé par l'Assemblée générale du 24 mai 2012 (6e résolution). À titre d'information, il est ici précisé que cette indemnité a été ramenée pour 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'un véhicule de fonction de type Toyota IQ et d'un téléphone portable.

Il est proposé à l'Assemblée générale chargée de se prononcer sur les comptes 2013, d'émettre un **avis favorable sur les éléments** de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à Monsieur Frédéric Maman, Directeur général délégué :

À Monsieur Frédéric Maman, Directeur général délégué

Soumis à l'avis des actionnaires (11e résolution)

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote *(en €)*	Présentation
Rémunération fixe	240 000	Au titre de son contrat de travail avec Team Eiffel Asset Management.
Rémunération variable annuelle	78 000	Au titre de son contrat de travail avec Team Eiffel Asset Management. En 2013 elle pouvait représenter au maximum 40 % de la partie fixe annuelle si la totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs décidés par le Conseil d'administration du 20 mars 2013 ci-dessous étaient atteints : **Critères qualitatifs : 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 **Critères quantitatifs : 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 décembre 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 décembre 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 six 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	Comme l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux, Frédéric Maman, Directeur général délégué 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.
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).

4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2014 et l'arrêté du présent document 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 13 500 m² minimum et 15 000 m² environ, le 31 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.

4.2 Perspectives et nouveau plan stratégique

La Société entamera en 2014 la mise en place du troisième volet du plan stratégique initié en 2012, c'est-à-dire une reprise des investissements sur l'immobilier de bureaux à Paris et en Île-de-France génératrice d'une croissance basée sur une structure financière déleveragée. Cette phase n'exclut pas la cession d'autres actifs ne correspondant pas aux priorités stratégiques, en particulier les parcs d'affaires situés en province mais ces cessions n'interviendront qu'en contrepartie d'investissements équivalents sur des actifs core pour maintenir la génération de cash-flow par la Société.

4.3 Facteurs de risques et assurances

4.3.1 Facteurs de risques

Ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

L'attention est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, peuvent exister.

Les facteurs de risques de la Société sont détaillés dans son document de référence dont la dernière version figure sur son site Internet.

Risques locatifs

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

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

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

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

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

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

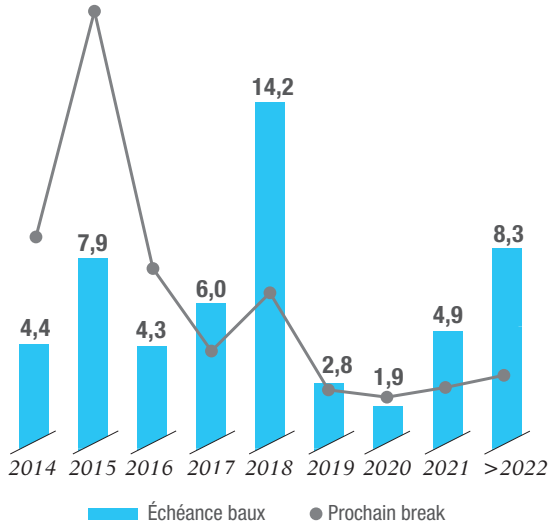
Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2013, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

Locataires	Loyer sécurisé annualisé au 31/12/2013 *en €*	% total des loyers sécurisés annualisés au 31/12/2013
Multilocataires	12 319 712	22,5 %
La Poste	7 854 760	14,3 %
Alstom	5 021 632	9,2 %
C&S	3 924 123	7,2 %
Air Liquide	3 228 810	5,9 %
Ministère de l'Intérieur	3 159 311	5,8 %
NXP	2 957 797	5,4 %
Altran	2 927 708	5,3 %
Solétanche	2 882 092	5,3 %
Atos	1 950 000	3,6 %
Gefco	1 569 745	2,9 %
Conseil général de Seine-Saint-Denis	1 521 072	2,8 %
Centre des Monuments Nationaux	1 380 494	2,5 %
Pôle Emploi	1 267 428	2,3 %
Antalis	1 091 382	2,0 %
EURO MEDIA France	986 649	1,8 %
Schneider Electric	792 347	1,4 %
	54 835 061	**100 %**

La situation locative globale au 31 décembre 2013 fait ressortir que près de 78 % des loyers globaux sont sécurisés par 16 locataires de premier plan, le solde des loyers provenant d'immeubles multilocataires (169 baux 3/6/9). L'échéance moyenne des baux se situe au deuxième trimestre 2016.

Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



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

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

Risques de marché

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

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

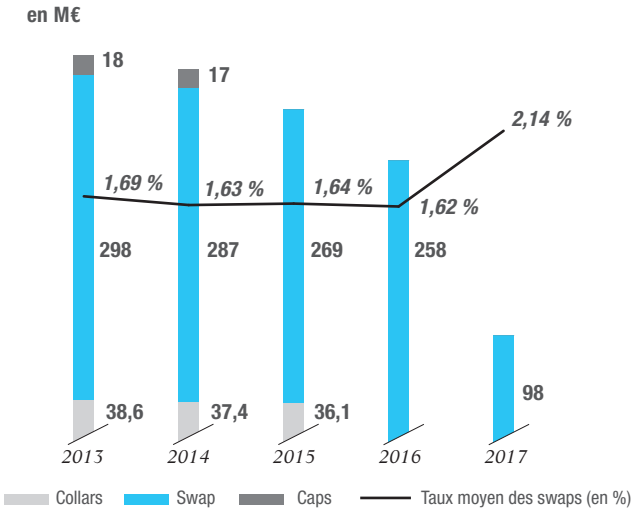
Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte principalement à taux variable et utilise des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux,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

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

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

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

Projection des encours de couverture sur les cinq prochaines années (en M€)



Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 348,5 M€, composée de 307,9 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de swap taux fixe qui se montent à 307,9 M€) et 40,6 M€ à taux variable, totalement couverts par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2013, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2013, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,3 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3 mois à 0 %, la baisse des frais financiers est estimée à 0,1 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

Risques sur actions autodétenues

Cf. Note 4 « Gestion des risques financiers » des comptes consolidés.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

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

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

- le défaut de paiement d'un montant dû ;
- le non-respect de certains ratios financiers ;
- le changement de contrôle de la Société ;
- le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales ;
- l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ;
- la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ;
- le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements ;
- le défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu ;
- la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre ;
- l'existence de procédures collectives ;
- la dissolution ;
- la fusion non autorisée par le prêteur ;
- la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ;
- l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée ;
- la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ;
- la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ;
- les réserves des Commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ;
- le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

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

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

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2013 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (cf. 2.2 « Financement du Groupe »).

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

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

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

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

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

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

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

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

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

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

Risques juridiques

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

La mise en cause par un actionnaire via diverses procédures judiciaires en cours de la gouvernance de la Société, a un impact direct (recours à des conseils externes) et indirects (temps passé par les équipes) sur le résultat de la Société.

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

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

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

Dépendance à l'égard de brevets ou licences

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

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

Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. Il en est de même de sa (ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

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

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

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

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

La loi de finances rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de « SIIC 4 ».

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause.

   La loi de finances pour 2009 (« SIIC 5 ») a reporté du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2010 l'entrée en vigueur de la condition tenant à la détention du capital pour les SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1er janvier 2007, à condition que la Société ait opté pour le régime fiscal des SIIC avant le 1er janvier 2007.

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

   Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette disposition relative à la détention de son capital. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

b) Les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

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

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

Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210-E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40 % sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.

La loi de finances rectificative pour 2013 comprend entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). En effet, le dispositif d'exonération de la contribution de 3 % pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.

Risques liés à la réglementation fiscale

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

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

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

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

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

Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants.

Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.

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

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2013, la Société a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. Elle a à cet effet sollicité le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

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

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

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

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

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

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

Ces risques ont été atténués grâce à l'adoption en 2011 par le Conseil d'administration d'un plan de succession, aux termes duquel la direction générale du Groupe a été confiée à compter du 1er septembre 2012 à Monsieur Renaud Haberkorn, anciennement Administrateur de la Société de la Tour Eiffel. Les anciens dirigeants, Messieurs Mark Inch (Président et Directeur général) et Robert Waterland (Directeur général délégué), dans un souci de transmission progressive et de pérennité, sont devenus à compter du 1er septembre 2012 respectivement Président du Conseil d'administration et Conseiller immobilier du Groupe.

Monsieur Renaud Haberkorn affiche une expérience internationale de 17 ans dans le domaine de l'immobilier et de la finance et connaît bien la Société pour en avoir été administrateur de 2003 à 2006 et de nouveau depuis le 14 mai 2009.

Monsieur Frédéric Maman, Directeur de Tour Eiffel Asset Management, a été nommé administrateur de la Société le 24 mai 2012 et a été désigné Directeur général délégué à compter du 1er septembre 2012.

Un nouveau Directeur financier, Monsieur Philippe de Trémiolles, a pris ses fonctions début avril 2013.

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

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

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

Risque de dépendance à l'égard des *property managers*

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

4.3.2 Assurances et couverture des risques

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

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

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

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2013 est de 1 064 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- assurances « Multirisques Immeubles » : 841 K€ ;
- assurances « Responsabilité Civile » et « Corporate » : 215 K€ ;
- autres assurances : 8 K€.

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

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1 *Informations relatives au capital*

À la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 31 269 580 € divisé en 6 253 916 actions ordinaires de 5 € de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

5.1.1 Évolution du capital sur les cinq dernières années

		Montant des variations de capital					
Date	Opération	Nominal	Prime d'émission	Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
Situation au 31 décembre 2008	**–**	**–**	**–**	**249 264 144 €**	**–**	**5 193 003**	**48 €**
10 juin 2009	Réduction de capital	223 299 129 €	–	25 965 015 €	–	5 193 003	5 €
10 juin 2009 (2)	Augmentation de capital	1 200 165 €	3 922 139,00 €	27 165 180 €	240 033	5 433 036	5 €
27 octobre 2009	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	- 10 677 220,00 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
Situation au 31 décembre 2009	**–**	**–**	**–**	**27 165 180 €**	**–**	**5 433 036**	**5 €**
20 mai 2010	Distribution d'une partie de la prime d'émission	–	- 7 318 611,00 €	27 165 180 €	–	5 433 036	5 €
30 septembre 2010 (2)	Augmentation de capital	796 240 €	5 898 545,92 €	27 961 420 €	159 248	5 592 284	5 €
Situation au 31 décembre 2010	**–**	**–**	**–**	**27 961 420 €**	**–**	**5 592 284**	**5 €**
18 mai 2011 (1)	Augmentation de capital	7 500 €	41 805,00 €	27 968 920 €	1 500	5 593 784	5 €
20 juin 2011 (2)	Augmentation de capital	690 965 €	7 215 056,53 €	28 659 885 €	138 193	5 731 977	5 €
19 septembre 2011 (2)	Augmentation de capital	21 475 €	212 387,75 €	28 681 360 €	4 295	5 736 272	5 €
Situation au 31 décembre 2011	**–**	**–**	**–**	**28 681 360 €**	**–**	**5 736 272**	**5 €**
21 juin 2012 (2)	Augmentation de capital	917 080 €	4 812 835,84 €	29 598 440 €	183 416	5 919 688	5 €
3 octobre 2012 (2)	Augmentation de capital	954 615 €	6 117 172,92 €	30 553 055 €	190 923	6 110 611	5 €
Situation au 31 décembre 2012	**–**	**–**	**–**	**30 553 055 €**	**–**	**6 110 611**	**5 €**
24 juin 2013 (2)	Augmentation de capital	583 035 €	4 817 035,17 €	31 136 090 €	116 607	6 227 218	5 €
novembre et décembre 2013 (1)	Augmentation de capital	133 490 €	744 073,26 €	31 269 580 €	26 698	6 253 916	5 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2013	**–**	**–**	**–**	**31 269 580 €**	**–**	**6 253 916**	**5 €**

(1) Exercice d'options de souscription d'actions.
(2) Exercice de l'option de paiement du dividende en actions.

5.1.2 Opérations d'achat d'actions

Au cours de l'exercice 2013, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés, le premier mis en place le 21 juin 2012, le second mis en place par le Conseil d'administration du 24 juillet 2013 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mai 2013.

Bilan 2013 programme de rachat

	Quantité	Cours moyen	Total
Achats	65 119	48,9090 €	3 184 903,24 €
Vente	66 076	48,9702 €	3 235 755,48 €
Transferts			
Frais de négociation			

Nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice : 72 594.
Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 5 734 200,06 € (valeur par action : 78,99 €).
Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 5 €.
Nombre des actions utilisées : 20 000 actions ont été prélevées pour être livrées le 9 décembre 2013 aux bénéficiaires du plan d'attribution gratuite d'actions du 8 décembre 2011 au terme de la période d'acquisition.
Éventuelles réallocations dont les actions ont fait l'objet et fraction du capital qu'elle représente : néant.

Prochain programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approbation des comptes 2013 d'autoriser le Conseil d'administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

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

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

- nombre maximal de titres dont le rachat sera autorisé : 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel ;
- prix maximum d'achat : 80 € par action ;
- durée de l'autorisation de l'Assemblée générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2013.

Répartition par objectif des titres de capital détenus au 28 février 2014

Contrat de liquidité : 0 action.

- Attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites : 72 594 actions.
- Le cas échéant, opérations de croissance externe : néant.

5.1.3 Bons d'exercice autonomes

Le 21 février 2013, la Société de la Tour Eiffel a émis 600 000 bons autonomes de souscription d'actions (les « **Bons** »), valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société exerçables au gré de la Société[1]. Les Bons ont été souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres.

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

5.2 Actionnariat du Groupe

5.2.1 Seuils statutaires

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

5.2.2 Droits de vote double

Il n'existe pas de droits de vote double.

(1) L'émission des Bons a été décidée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 5 décembre 2012 dans le cadre de l'autorisation lui ayant été conférée aux termes de la 14e résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 18 mai 2011, aux termes de laquelle cette dernière a délégué sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission, par offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société.

5.2.3 Évolution de l'actionnariat sur l'année 2013

Monsieur Chuc Hoang / Compagnie MI 29

La Compagnie MI 29 et la société Eiffel Holding Limited ont conclu le 12 avril 2013 un contrat d'option d'achat d'actions au bénéfice de la Compagnie MI 29, portant sur 530 000 actions de la Société de la Tour Eiffel, représentant 8,67 % du capital, cette option pouvant être exercée à tout moment à compter du 10 juin 2013 et jusqu'au 30 septembre 2013.

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

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 12 juin 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail SA et Foncière Wilson Sarl qu'il contrôle, les seuils de 15 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 15,40 % du capital de la Société. À cette occasion, la société Compagnie MI 29 a franchi individuellement en hausse les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel (dont 530 000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 26 août 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 20,42 % du capital de la Société (dont 530 000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

La société Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le 16 septembre 2013 les seuils de 15 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir individuellement 15,27 % du capital de la Société (dont 530 000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Dans ces déclarations de franchissement de seuil, la Compagnie MI 29 n'avait pas encore exercé l'option d'achat portant sur les 530 000 actions mentionnées ci-dessus.

Monsieur Chuc Hoang a déclaré, dans le cadre de l'exercice par la société Compagnie MI 29 de l'option d'achat portant sur 530 000 actions de la Société de la Tour Eiffel, avoir franchi en hausse le 30 septembre 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et a déclaré détenir, directement et indirectement 22,59 % du capital de la Société.

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

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

La société Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le 16 décembre 2013 les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir individuellement 20,03 % du capital de la Société.

BNP Paribas Asset Management

BNP Paribas Asset Management (1, boulevard Haussmann, 75009 Paris), dans le cadre de son activité de gestion pour compte de tiers, a déclaré avoir franchi en baisse, le 25 septembre 2013, le seuil de 5 % du capital.

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

5.2.4 Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2013

- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du vingtième du capital ou des droits de vote :
  ING Clarion (devenue CBRE Clarion).
- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du quart du capital ou des droits de vote :
  Monsieur Chuc Hoang (incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert).

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

À la connaissance de la Société, l'actionnariat de la Société a connu, au cours des exercices 2011, 2012 et 2013, l'évolution suivante (en dehors des franchissements de seuils mentionnés au paragraphe « Évolution de l'actionnariat sur l'année 2013 » ci-dessus :

- BNP Paribas Asset Management (1, boulevard Haussmann, 75009 Paris) :
  Cette société a déclaré avoir franchi en hausse, le 27 juillet 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.
  Elle a déclaré avoir franchi en baisse, le 15 mars 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.
- F&C Asset Management Plc (80 George Street, Édimbourg, EH2 3BU, Écosse, Royaume Uni) :
  Cette société a déclaré avoir franchi en hausse, le 25 juillet 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, puis en baisse le 20 août 2012.

5.2.6 Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur trois ans

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

Dirigeants et administrateurs – actions autodétenues

	Situation au 31/12/2013			Situation au 31/12/2012			Situation au 31/12/2011		
Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)
Actionnaires détenant plus de 5 % du capital (2)									
Monsieur Chuc Hoang, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle *résident*	1 812 681	29,11	29,11						
ING Clarion devenue CBRE Clarion *non-résident*	165 800	6,53	6,53	165 800	6,53	6,53	165 800	6,53	6,53
Eiffel Holding Ltd *non-résident*	na (3)	na (3)	na (3)	516 567	9,51	9,51	516 567	9,51	9,51
BNP Paribas Asset Management SAS *résident*	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	na (3)	402 778	7,03	7,03
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (4)									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (4)	170 467	2,73	2,73	676 486	11,07	11,07	577 095	10,06	10,06
Autodétention									
Actions autodétenues	72 594	1,16	1,16	94 597	1,54	1,54	93 650	1,63	1,63

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31 décembre 2013.
(1) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).
(2) Sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil.
(3) na : actionnaires ayant franchi le seuil de 5 % à la baisse.
(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte à partir de l'exercice 2012 sur la base des déclarations faites par chaque administrateur.
Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social :
– au 31 décembre 2013 : 6 253 916 ;
– au 31 décembre 2012 : 6 110 611 ;
– au 31 décembre 2011 : 5 736 272.

Monsieur Chuc Hoang, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle est devenu l'actionnaire principal de la Société et détient plus du quart du capital social. Eiffel Holding a cédé 530 000 actions à la société Compagnie MI 29 le 30 septembre 2013, ramenant sa participation à 0,48 % du capital au 30 septembre 2013 (à comparer à 9,51 % à fin 2012).

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

5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

5.3.1 Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende	Nombre d'actions	Nominal
2009 (1)	0	5 433 036	5 €
2009	0,62 € (2)	5 433 036	5 €
2010	Acompte de 2,00 €	5 433 036	5 €
2010	Solde de 2,20 €	5 593 784	5 €
2011	Acompte de 2,10 €	5 731 977	5 €
2011	Solde de 2,10 €	5 736 272	5 €
2012	Acompte de 2,10 €	5 919 688	5 €
2012	Solde de 2,10 €	5 919 688	5 €
2013	Acompte de 1,20 €	6 227 218	5 €

(1) Distribution de 2 € par action par prélèvement sur la prime d'émission suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.
(2) Prélevé sur les postes « autres réserves » et « réserve légale » ; à ce dividende s'ajoute un montant de 1,38 € par action prélevé sur la prime d'émission.

Au titre de l'exercice 2009, il est rappelé que l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a décidé de distribuer 2 € par action (hors actions autodétenues) prélevés sur la prime d'émission.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010 a décidé de distribuer 2 € par action prélevés sur les réserves et la prime d'émission.

5.3.2 Politique de dividende

La politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC.

En particulier, pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 et antérieurement, 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 50 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés seront relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.

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

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

La Société de la Tour Eiffel entend continuer à procéder, dans la mesure des résultats que le développement de son activité lui permettra de dégager, à des distributions semestrielles.

5.4 *Opérations afférentes aux titres de la Société*

5.4.1 Rachat

Au cours de l'exercice 2013, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés.

a) Le premier programme, mis en place par le Conseil d'administration du 21 juin 2012 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 24 mai 2012, avait pour objet :
- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement ;
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale ;
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital ;
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximal de titres dont le rachat était autorisé était de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Ce programme ne pouvait pas être utilisé en période d'offre d'achat ou d'échange.

b) Le deuxième programme, mis en place par le Conseil d'administration du 24 juillet 2013 sur délégation de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mai 2013, a pour objet :
- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement ;
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale ;
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital ;
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Ce programme ne peut pas être utilisé en période d'offre d'achat ou d'échange.

Le contrat de liquidité associé au programme de rachat d'actions s'est poursuivi au cours de l'exercice 2013. Il a été confié jusqu'au 15 avril 2013 à la société Natixis puis à Rothschild & Cie Banque à partir du 16 avril 2013.

5.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Attribution au cours de 2013

L'Assemblée générale extraordinaire du 24 mai 2012, dans sa 16e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales, dans la limite de 2 % du capital.

Faisant usage de cette délégation de compétence, le Conseil d'administration a attribué le 11 avril 2013 14 862 options de souscription d'actions.

Les critères de performance, dont la réalisation autorise la levée des options, sont les suivants :
- critère qualitatif : deux tiers des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés ;
- critère quantitatif : un tiers des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.

L'ensemble des plans de stock-options exerçables au 31 décembre 2013 représente désormais 132 005 options exerçables, soit 2,11 % du capital (2,56 % au 31 décembre 2012).

Exercice au cours de 2013

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 29 mars 2007 a autorisé dans sa 17e résolution le Conseil d'administration à consentir des options donnant droit à la souscription ou l'achat d'actions de la Société, dans la limite de 1,5 % du capital social.

Usant de cette autorisation, le Conseil d'administration a attribué :
- le 16 octobre 2007, 26 931 options de souscription d'actions (nombre d'options réajusté au 27 octobre 2009) auxquelles les bénéficiaires ont renoncé en mars 2010 ;
- le 11 décembre 2008, 28 198 options de souscription d'actions (nombre d'options réajusté au 27 octobre 2009 et au 28 mai 2010) ;
- le 15 octobre 2009, 28 427 options de souscription d'actions (nombre d'options réajusté au 27 octobre 2009 et au 28 mai 2010).

Les bénéficiaires du plan du 11 décembre 2008 ont exercé 26 698 options de souscription, entre le 22 novembre et le 4 décembre 2013 et ont donc souscrit 26 698 actions nouvelles, la décision d'autoriser l'attribution desdites options ayant emporté renonciation des actionnaires à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces options donnent droit.

Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 32,87 €, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui entraîne une augmentation du capital social de 133 490 € pour se porter à 31 269 580 €. Il est divisé en 6 253 916 actions d'une seule catégorie de 5 € chacune, entièrement libérées.

5.4.3 Actions gratuites

En 2013, le Conseil d'administration a utilisé à une seule reprise la délégation de compétence consentie par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2011, dans sa 19e résolution, à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales, dans la limite de 1 % du capital : le 11 avril (1 900 actions).

L'attribution définitive des actions concernée est conditionnée à l'atteinte après une période de deux ans des conditions de performances suivantes :
- critère qualitatif : un tiers des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés ;
- critère quantitatif : deux tiers des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.

Pour rappel, les bénéficiaires ayant la qualité de dirigeants de la Société de la Tour Eiffel ou de ses filiales sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils auront reçues respectivement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La période d'acquisition est d'une durée de deux ans, de même que le délai de conservation.

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

Information sur les options de souscription ou d'achat venues à échéance en 2013 ou en cours de validité au 31 décembre 2013

	Plan n° 7	Plan n° 8	Plan n° 9	Plan n° 10	Plan n° 11
Date d'Assemblée	29/03/07	29/03/07	24/05/12	24/05/12	24/05/12
Date du Conseil d'administration	11/12/08	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	28 198	28 427	85 000	14 862	14 862
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux de la Société ou de filiale	*28 198*	*28 427*	*85 000*	*14 862*	*0*
Renaud Haberkorn	*na*	*na*	*60 000*	*0*	*0*
Frédéric Maman (1)	*4 869*	*5 232*	*0*	*14 862*	*0*
Mark Inch	*9 231*	*8 982*	*25 000*	*0*	*0*
Robert Waterland	*9 231*	*8 981*	*0*	*0*	*0*
Jérôme Descamps (2)	*4 867*	*5 232*	*0*	*0*	*na*
Point de départ d'exercice des options	11/12/08	15/10/09	04/09/12	11/10/12	11/04/13
Date d'expiration	11/12/13	15/10/14	04/09/17	11/10/17	11/04/18
Prix de souscription ou d'achat	32,87 €	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2013	28 198	0	0	0	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	0	0	0	11 147	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	0	28 427	85 000	3 715	14 862

(1) Monsieur Frédéric Maman est mandataire social de la Société de la Tour Eiffel depuis le 1er septembre 2012 et d'une filiale antérieurement à cette date.
(2) Monsieur Jérôme Descamps n'est plus mandataire social depuis le 5 décembre 2012.

5.4.4 Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2013

Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
28/03/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	535	44,25 €	23 673,75 €
02/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	1 465	44,25 €	64 826,25 €
05/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	839	44,10 €	36 999,90 €
05/04/2013	acquisition	personne physique liée à Mark Inch, Président	155	44,15 €	6 843,25 €
05/04/2013	acquisition	personne physique liée à Mark Inch, Président	225	44,30 €	9 967,50 €
08/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	158	44,50 €	7 031,00 €
09/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	2 000	45,4669 €	90 933,81 €
10/04/2013	acquisition	personne physique liée à Mark Inch, Président	136	45,20 €	6 147,20 €
11/04/2013	acquisition	personne physique liée à Mark Inch, Président	157	45,00 €	7 065,00 €
12/04/2013	acquisition	Mark Inch, Président	480	44,845 €	21 525,60 €
12/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	2 000	45,60 €	91 200,00 €
12/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	1 744	44,971 €	78 429,38 €
15/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	682	45,50 €	31 031,00 €
16/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	677	45,50 €	30 803,50 €
18/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	358	45,50 €	16 289,00 €
22/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	283	45,50 €	12 876,50 €
23/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	201	45,75 €	9 195,75 €
24/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	1 471	47,13 €	69 330,26 €
25/04/2013	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président	1 843	48,15 €	88 749,05 €
04/06/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	7 747	51,0379 €	395 389,89 €
05/06/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	1 500	49,00 €	73 500,00 €
27/06/2013	souscription	Robert Guy Waterland, Administrateur	432	46,31 €	20 005,92 €
27/06/2013	souscription	Mark Inch, Président du Conseil d'administration	955	46,31 €	44 226,05 €
27/06/2013	souscription	personne physique liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	126	46,31 €	5 835,06 €
27/06/2013	souscription	personne physique liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	135	46,31 €	6 251,85 €
27/06/2013	souscription	Bluebird Investissements, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	1 308	46,31 €	60 573,48 €
27/06/2013	souscription	Renaud Haberkorn, Directeur général	83	46,31 €	3 843,73 €
27/06/2013	souscription	Euresa-Life, personne morale liée à Renaud Haberkorn, administrateur	801	46,31 €	37 094,31 €
27/06/2013	souscription	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président	24 301	46,31 €	1 125 379,31 €
30/09/2013	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président	530 000	45,60 €	24 168 000,00 €
08/10/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	5 000	49,00 €	245 000,00 €

Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
10/10/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	5 000	49,50 €	247 500,00 €
15/10/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	5 000	50,5369 €	252 684,40 €
15/10/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	5 000	50,6174 €	253 087,13 €
16/10/2013	cession	Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur	3 797	53,50 €	203 139,50 €
17/10/2013	cession	Robert Waterland, Administrateur	1 696	52,50 €	89 040,00 €
17/10/2013	cession	Robert Waterland, Administrateur	2 863	52,5001 €	150 307,80 €
18/10/2013	cession	Robert Waterland, Administrateur	480	52,1731 €	25 043,11 €
21/10/2013	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	5 000	53,00 €	265 000,00 €
22/10/2013	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	4 368	53,00 €	231 504,00 €
24/10/2013	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	8 054	51,1521 €	411 979,01 €
25/10/2013	cession	Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'administration	12 780	51,00 €	651 780,00 €
06/11/2013	cession	Mark Inch, Président du Conseil d'administration	6 702	51,00 €	341 802,00 €
25/11/2013	exercice de stock-options	Mark Inch, Président du Conseil d'administration	9 231	32,87 €	303 422,97 €
25/11/2013	exercice de stock-options	Frédéric Maman, Directeur général délégué	226	32,87 €	7 428,62 €
25/11/2013	cession	Frédéric Maman, Directeur général délégué	226	52,0751 €	11 768,97 €
26/11/2013	exercice de stock-options	Frédéric Maman, Directeur général délégué	1 369	32,87 €	44 999,03 €
26/11/2013	cession	Frédéric Maman, Directeur général délégué	1 369	50,7584 €	69 488,25 €
27/11/2013	exercice de stock-options	Frédéric Maman, Directeur général délégué	1 774	32,87 €	58 311,38 €
27/11/2013	cession	Frédéric Maman, Directeur général délégué	1 774	50,5442 €	89 665,41 €
04/12/2013	exercice de stock-options	Robert Waterland, Administrateur	9 231	32,87 €	303 422,97 €

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

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

- le contrat de prestations de service signé avec Tour Eiffel Asset Management (précédemment dénommée « Awon Asset Management ») le 26 avril 2004, modifié à compter du 1er janvier 2007 et le 3 septembre 2013, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation ;
- le contrat de crédit de 63 514 999 € et de 8 828 036 € conclu le 28 mars 2008 par une filiale de la Société, Arman F02, en qualité d'emprunteur, et la Société Générale et le Crédit Foncier de France, en qualité de prêteurs, contient une clause qui prévoit que le changement de contrôle de la Société est un cas d'exigibilité anticipée du crédit.
- les conventions de prêt, conclues le 26 juin 2012 par, d'une part, la SCI Caen Colombelles (pour un montant de 16 250 000 €), la SCI Grenoble Pont d'Oxford (pour un montant de 6 050 000 €), la SCI du 153, avenue Jean-Jaurès (pour un montant de 12 650 000 €), la SCI Champigny Carnot (pour un montant de 20 650 000 €), la SCI Comete (pour un montant de 21 400 000 €), la SCI des Berges de L'Ourcq (pour un montant de 9 000 000 €), la SCI Étupes de l'Allan (pour un montant de 11 000 000 €), la SCI Étupes de l'Allan (pour un montant de 19 900 000 €), en qualité d'emprunteurs et, d'autre part, Landesbank SAAR, en qualité de prêteur, prévoient chacune qu'un changement de contrôle de la Société entraînera le remboursement immédiat de l'encours de chaque prêt ainsi que le paiement des intérêts échus, frais et indemnités (notamment une indemnité forfaitaire minimale de 3,5 % de chaque encours) au titre de chaque prêt ;
- la convention de crédit de 287 537 400 € conclue le 14 novembre 2012 par une filiale de la Société, Locafimo SAS, en qualité d'emprunteur, et Deutsche Pfandriefbank AG, Crédit Foncier de France, et Société Générale, en qualité de prêteurs, prévoit que le changement de contrôle de la Société déclenchera le remboursement anticipé obligatoire du crédit ;
- Monsieur Renaud Haberkorn a droit à partir de l'exercice 2014 à une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur général de la Société de la Tour Eiffel et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société de la Tour Eiffel et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation de critères de performance (cf. description dans le paragraphe 3.4 du rapport de gestion sur l'exercice 2013).

6. INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1 Organisation sociale

Au 31 décembre 2013, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à deux personnes.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, l'effectif du Groupe s'élève à 25 salariés et deux mandataires sociaux. Il s'élevait au même nombre au 31 décembre 2012. Le personnel est composé de 15 femmes et de 10 hommes, 17 cadres et huit non-cadres. La moyenne d'âge est de 44 ans. En 2013, trois personnes ont été embauchées, deux ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2013 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 24 771 €. À titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

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

6.2 Activité de la Fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Sous la présidence de Robert Waterland, elle a été prorogée pour cinq ans en janvier 2012 avec un nouveau programme pluriannuel de 150 000 €.

« Parce qu'il renvoie au fabuleux héritage de l'un des plus grands inventeurs de son siècle, un nom comme celui de la Société de la Tour Eiffel crée des obligations », expliquent Mark Inch et Robert Waterland, représentants avec Madame Mercedes Erra de la Société de la Tour Eiffel au sein du Conseil d'administration de la Fondation d'entreprise. « Nous sommes donc fiers de faire partager les valeurs d'innovation et de performance de l'entreprise en mettant le pied à l'étrier à des jeunes intéressés par notre métier au sens large. Nous sommes nous-mêmes des entrepreneurs qui sommes partis de rien et nous nous rappelons combien il est important – et encore plus difficile aujourd'hui – de trouver son premier emploi. Or, c'est le premier pas qui compte, celui qui aide à se faire connaître et à entrer dans le circuit professionnel. Nous avons donc choisi de faciliter ce premier pas. »

La loi du 1er août 2003 a mis en place une incitation fiscale favorable à la création de fondations d'entreprise. Les dons des personnes morales sont en effet déductibles de l'IS à hauteur de 60 % des fonds versés dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel. Certes, ces dispositions se superposent à celles du régime fiscal particulier des SIIC. Il n'en reste pas moins que les fondations d'entreprise représentent désormais un outil stratégique permettant aux sociétés d'inscrire leurs engagements et leurs préoccupations citoyennes dans une démarche clairement identifiée.

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

Au cours de son deuxième programme 2012-2017, le soutien de jeunes étudiants, dans des moments essentiels de leur carrière professionnelle, restera son cœur d'action et les futurs projets développés seront liés à l'histoire et à l'héritage de Gustave Eiffel.

95%

DE BAUX VERTS RÉGULARISÉS

Rapport de responsabilité sociale et environnementale **2013**

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

SOMMAIRE

48 *Historique, faits marquants et stratégie*
50 *Indicateurs clés*
52 *Gouvernance*
53 *Contributions et évaluations*
54 *Matérialité et cartographie des enjeux RSE*
56 *Responsabilité sociale et bilan corporate*
60 *Politique environnementale appliquée au patrimoine*
66 *Focus sur les immeubles Domino et CityZen*
70 *Stratégie RSE 2012-2015 : plan d'actions 2013-2014*
72 *Annexes : Grenelle, GRI et indicateurs*
82 *Rapport de l'un des Commissaires aux comptes*

“RECENTRER NOS EFFORTS SUR LES ENJEUX RSE PRIORITAIRES.”

MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Renaud Haberkorn

Notre stratégie patrimoniale nous a permis, en 2013, de porter à 69 % la part de nos actifs « core », les immeubles de bureaux parisiens, sur la valeur de notre patrimoine. À l'instar de cette stratégie, nous avons recentré nos efforts sur les enjeux de notre politique de Responsabilité Sociale et Environnementale identifiés comme prioritaires, en évaluant à mi-chemin notre stratégie 2012-2015 associée. Nos principales parties prenantes – collaborateurs, locataires, gestionnaires et actionnaires – ont également été interrogées et l'exhaustivité des métiers représentés rend les résultats de cette évaluation particulièrement pertinents. Cet exercice collectif de « matérialité », en ligne avec les recommandations des principaux référentiels de reporting extra-financier, nous a permis d'établir une feuille de route volontaire.

Nous avons, par ailleurs, poursuivi notre politique proactive de certifications environnementales en construction-rénovation et exploitation. Sur le premier volet d'abord, avec la double certification BBC et BREEAM Very Good de l'immeuble Eiffel O_2 à Montrouge, puis sur l'exploitation avec l'obtention de certifications BREEAM-in-Use pour les actifs CityZen à Rueil-Malmaison et Domino à Paris. 100 % de notre patrimoine « core » bénéficie à présent d'une cartographie environnementale automatisée et mise à jour annuellement.

En parallèle de ces avancées, nous avons pleinement conscience du rôle des utilisateurs et de leur nécessaire implication dans l'atteinte de nos objectifs. Ainsi, nous avons déployé les annexes environnementales sur 95 % de nos baux[1] et organisons des comités d'annexes à intervalle régulier qui permettent de faire participer nos locataires à l'amélioration de notre performance environnementale.

Enfin, pour sceller notre démarche environnementale sur le long terme, nous avons signé lors de son lancement, le 31 octobre 2013, la Charte d'engagement volontaire du Plan Bâtiment Durable pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés. Cette signature s'est concrétisée par un objectif ambitieux, celui de réduire de 20 % nos consommations énergétiques à horizon 2020.

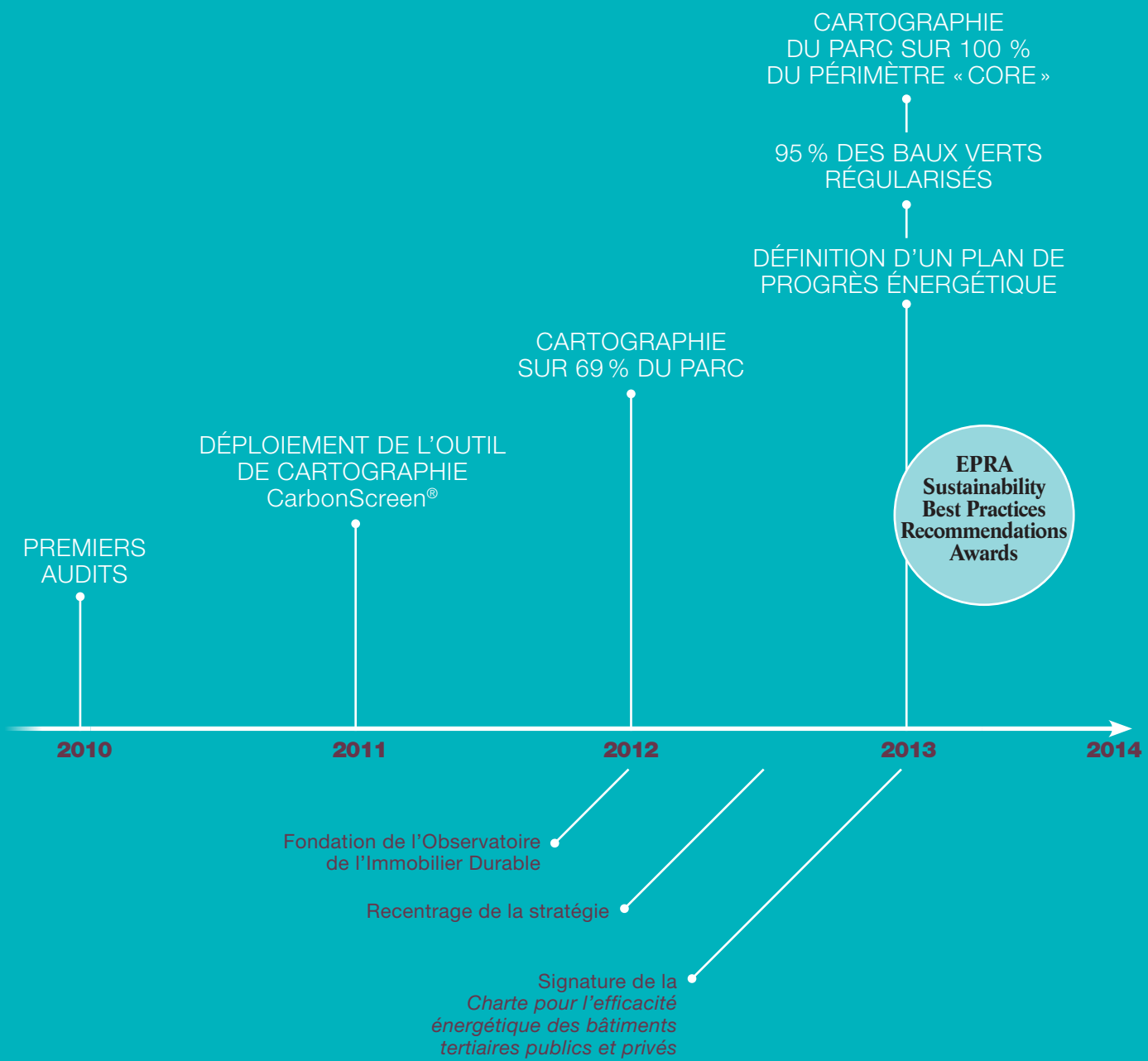
Les efforts réalisés depuis 2011 ont été salués cette année par un EPRA Sustainability BPR Bronze Award et par l'obtention, dès notre première participation, de scores encourageants au GRESB Survey ainsi qu'au classement Novethic. Nous poursuivons également notre progression en matière de transparence extra-financière en adoptant dès aujourd'hui les nouvelles lignes directrices (G4) du GRI qui ne sont soumises à l'application qu'à partir de l'exercice 2015.

Résultats, engagements fermes, transparence et collaborations sont les piliers sur lesquels nous bâtissons notre politique sociale et environnementale.

[1] Exposés à la réglementation sur l'annexe environnementale.

UNE DÉMARCHE INTÉGRÉE DE CRÉATION DE VALEUR

HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS



“NOUS SOUHAITONS À PRÉSENT ENTRER DANS UNE PHASE D’ENGAGEMENTS PLUS SIGNIFICATIFS.”

INTERVIEW DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ ET ADMINISTRATEUR, DIRECTEUR DE TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT

Frédéric Maman

EN QUOI 2013 CONSTITUE UN TOURNANT DANS LA MISE EN ŒUVRE DE VOTRE POLITIQUE RSE ?

2013 sera l’année de référence. C’est au cours de cette année que nous avons finalisé nos études de matérialité, les diagnostics liés à notre portefeuille et défini notre plan de progrès énergétique pour les sept années à venir.

À de nombreux égards, nous avons pu observer un bond en 2013 dans la diffusion des critères de développement durable dans nos métiers et la structuration de notre démarche RSE. Cette structuration s’est concrétisée par la création d’un comité RSE, au sein duquel tous les métiers de la Société sont représentés, et qui se réunit mensuellement.

Initiée dès 2011 dans une volonté d’anticipation des réglementations, notre transparence extra-financière a été récompensée en 2013 par l’atteinte d’une conformité de niveau « Bronze » aux EPRA Sustainability BPR Awards et une entrée prometteuse dans le benchmark GRESB.

Si ces trois premières années de reporting RSE ont permis d’approfondir fortement notre connaissance de nos impacts et enjeux environnementaux, nous pouvons à présent entrer dans une phase d’engagements plus significatifs. L’engagement de réduction de nos consommations énergétiques de - 20 % à horizon 2020 en atteste.

COMMENT SE TRADUIT LA VALEUR AJOUTÉE DE VOTRE DÉMARCHE RSE ?

Elle agit à tous les niveaux de notre développement et de l’opérationnel, en améliorant le confort de nos utilisateurs tout comme la liquidité et la valeur vénale de notre patrimoine. Nous croyons donc fermement en la valeur ajoutée de cette démarche. Elle est aussi pertinente par les relations régulières que nous entretenons avec nos parties prenantes et influe sur notre capacité à renouveler nos baux et à fidéliser nos utilisateurs.

Locataires, gestionnaires et asset managers doivent apprendre à travailler ensemble de plus en plus étroitement afin de créer cette synergie créatrice de valeur.

QUELLES EN SONT LES PROCHAINES ÉTAPES ?

Nous allons poursuivre notre effort de transparence reconnue sur le marché avec la mise en œuvre progressive d’une conformité au nouveau référentiel GRI G4 et la progression dans le benchmark EPRA et GRESB au sein desquels nous sommes déjà engagés. La définition récente de nouveaux objectifs de performance environnementale et efficience énergétique sur notre patrimoine va apporter de la visibilité à l’ensemble de nos parties prenantes, et notamment à nos actionnaires.

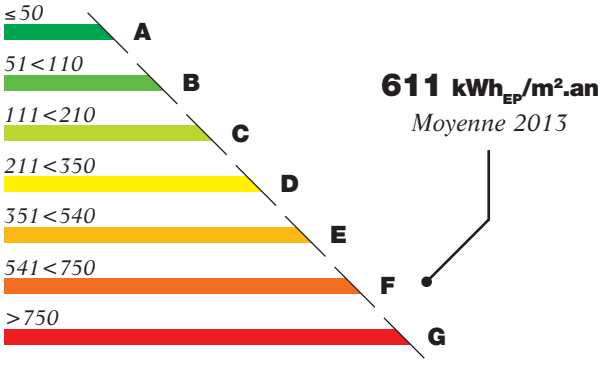
Nous sommes convaincus de la création de valeur associée à notre démarche RSE et poursuivons son déploiement au cœur de notre stratégie immobilière.

“NOUS ALLONS POURSUIVRE NOTRE EFFORT DE TRANSPARENCE RECONNUE SUR LE MARCHÉ.”

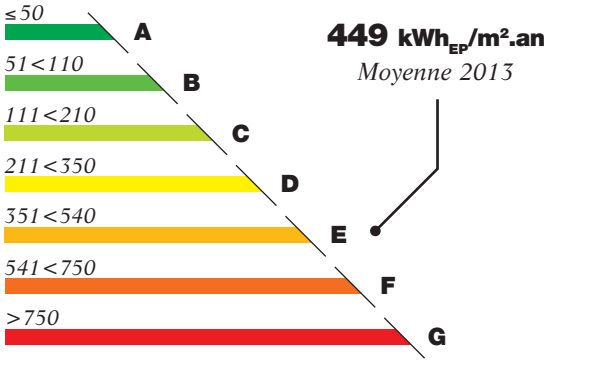
UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

INDICATEURS CLÉS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

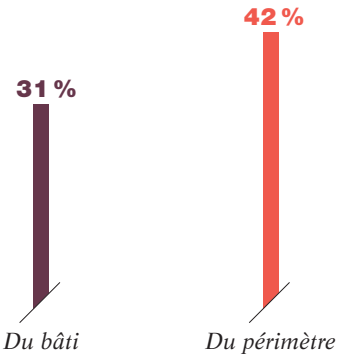
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE



PATRIMOINE « CORE »
(IMMEUBLES SITUÉS À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE)



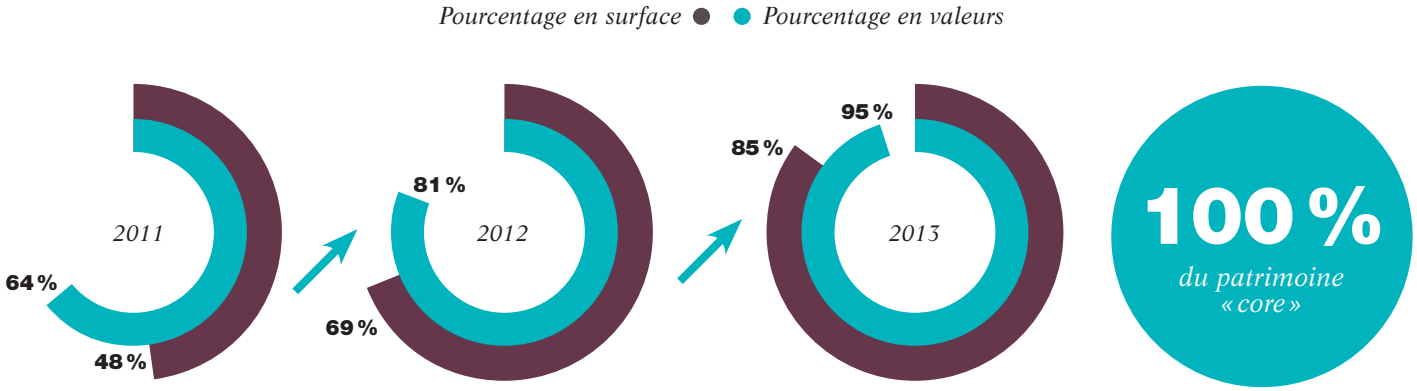
ENSEMBLE DU PATRIMOINE

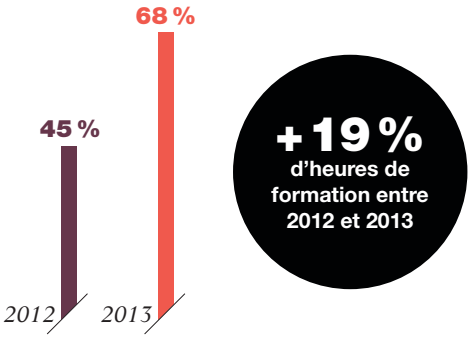


ACTIFS LABELLISÉS
(en valeur)

95 %
des comités d'annexes environnementales tenus en 2013

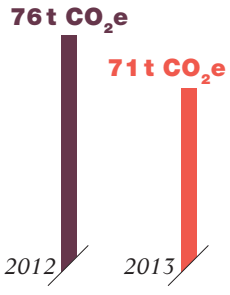
CARTOGRAPHIE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE





+19 %
d'heures de formation entre 2012 et 2013

FORMATION
Pourcentage de salariés formés



-6 %
de réduction des émissions par rapport à 2012 à périmètre constant

BILAN CARBONE® CORPORATE
Émissions de GES à périmètre constant

GOUVER-NANCE

UNE GOUVERNANCE RSE ADAPTÉE À NOS ENJEUX

COMITÉ DE PILOTAGE ET DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Déjà effectif depuis 2011, un comité de pilotage RSE a été officiellement mis en place en 2013. Présidé par Renaud Haberkorn, Directeur général et membre du Conseil d'administration, ce comité se réunit a minima tous les deux mois. Il définit la stratégie de développement durable à court et long terme, les objectifs sociétaux et environnementaux associés, et en assure le suivi.

En plus de la structuration de ce comité de pilotage, une Direction du Développement durable a été créée début 2013 et se concrétise par la mise en place d'une fonction dédiée et par la prise de poste d'Odile Batsère en qualité de Directrice de la Gestion immobilière et environnementale.

COMITÉ DE PILOTAGE RSE
Composé du Comité de direction et présidé par Renaud Haberkorn, Directeur général

Organisation *: réunions bimestrielles —* ***Membres*** *: Frédéric Maman, Directeur général délégué ; Philippe de Trémiolles, Directeur financier ; Odile Batsère, Directrice de la Gestion immobilière et environnementale ; Sylviane Beaumont, Responsable des Ressources humaines ; Laurence Deverchère, Responsable juridique…*

Cercle élargi ***des parties prenantes*** *contributrices à la politique RSE*

PARTICIPER À LA STRUCTURATION DES PRATIQUES SECTORIELLES

CONTRIBUTIONS

EPRA
EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

/ RÉCOMPENSES

La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA* en matière de reporting financier et extra-financier. Elle est partenaire de la conférence annuelle de l'EPRA (Paris, 5-6 septembre 2013).
La conformité du reporting a permis de remporter deux « EPRA's BPR Awards » en 2013 :

Un prix « Argent » pour son reporting financier ;

Un prix « Bronze » pour son reporting extra-financier et une des meilleures entrées au classement sur l'année 2013.

** EPRA's Best Practices Recommendations (septembre 2011).*

OID
Observatoire Immobilier Durable

/ MEMBRE FONDATEUR DE L'OID

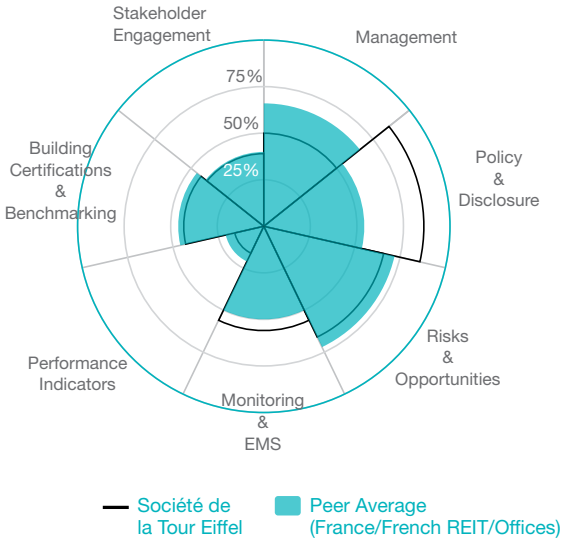
La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). L'OID est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire qui met en commun de manière anonyme des données techniques de bâtiments dont l'exploitation, selon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

GRESB
Participant 2013

/ PARTICIPATION

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

La Société de la Tour Eiffel a obtenu un score légèrement supérieur à la moyenne de sa catégorie au sein de laquelle elle se classe 5e dès sa première participation. Elle a obtenu l'un des meilleurs scores, 86/100 contre une moyenne de 54/100, dans la catégorie « Politique environnementale et reporting ».



F S I F

/ ADMINISTRATEUR DE LA FSIF

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

/ GLOBAL REPORTING INITIATIVE

En 2012, le niveau de transparence du reporting extra-financier de la Société de la Tour Eiffel avait permis d'atteindre le niveau B+, basé sur les lignes directrices 3.1 de la GRI et vérifié par le cabinet Sinteo. Seules six foncières françaises avaient atteint ce niveau en 2012. Poursuivant sa volonté d'exemplarité en termes de transparence extra-financière, la Société de la Tour Eiffel a fait le choix d'anticiper l'évolution du référentiel et de respecter une conformité « core » avec les lignes directrices 4 de la GRI* pour rédiger son rapport RSE 2013. L'objectif est d'atteindre un niveau de conformité « comprehensive » à horizon 2015.
** La table de correspondance GRI est disponible en annexe.*

CARTO-GRAPHIE

UNE STRATÉGIE RSE EN PHASE AVEC NOS PARTIES PRENANTES

MATÉRIALITÉ ET CARTOGRAPHIE DES ENJEUX RSE

En 2013, la Société de la Tour Eiffel a souhaité prendre du recul sur sa politique RSE et analyser en profondeur les objectifs et son plan d'actions RSE 2012-2015 associés.

Pour ce faire, l'ensemble de ses collaborateurs et des entités représentatives de ses parties prenantes – utilisateurs, gestionnaires et actionnaires – ont été interrogés afin de réaliser une étude de matérialité des enjeux RSE de la Société de la Tour Eiffel.

L'objectif de cette étude est d'aider la Société à redéfinir et à préciser sa stratégie RSE sur le long terme. Elle permet également d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise liés à son activité dans l'optique de les hiérarchiser et de simplifier ses ambitions au regard des résultats obtenus.

Cette cartographie des enjeux RSE devrait permettre à la Société de la Tour Eiffel de réallouer ses efforts et ses ressources, de redéfinir ses objectifs à long terme et de se recentrer sur ses priorités.

(suite page 9) ▶

LA PAROLE À… **un analyste**

Selon vous, quels sont les principaux enjeux ESG[1] auxquels doit faire face une SIIC ?

S'agissant du secteur immobilier, nous considérons la prise en compte des enjeux environnementaux comme prioritaire, notamment puisque les bâtiments représentent à eux seuls 43 % des consommations d'énergie finale et un tiers des émissions de GES en France. Nous portons ainsi une attention particulière aux consommations énergétiques des patrimoines immobiliers, mais aussi à la politique de sensibilisation et d'engagement des clients-locataires, par exemple au travers la gestion des baux verts. Enfin, nous analysons les signaux envoyés au marché que sont les certifications environnementales, sur les nouveaux projets comme sur les actifs en exploitation.

Comment appliquez-vous les principes de votre gestion ISR[2] au secteur de l'immobilier coté ?

Sur le secteur immobilier, nous avons développé deux approches. Une approche ESG[3] sur les sociétés d'investissement immobilier cotées afin de sélectionner celles chez qui nous observons les meilleures pratiques ESG, et une approche « thématique » avec un fonds ayant pour objet la lutte contre le changement climatique et la transition énergétique.

Quelles actions inhérentes à la politique RSE de la Société de la Tour Eiffel avez-vous particulièrement pu apprécier ?

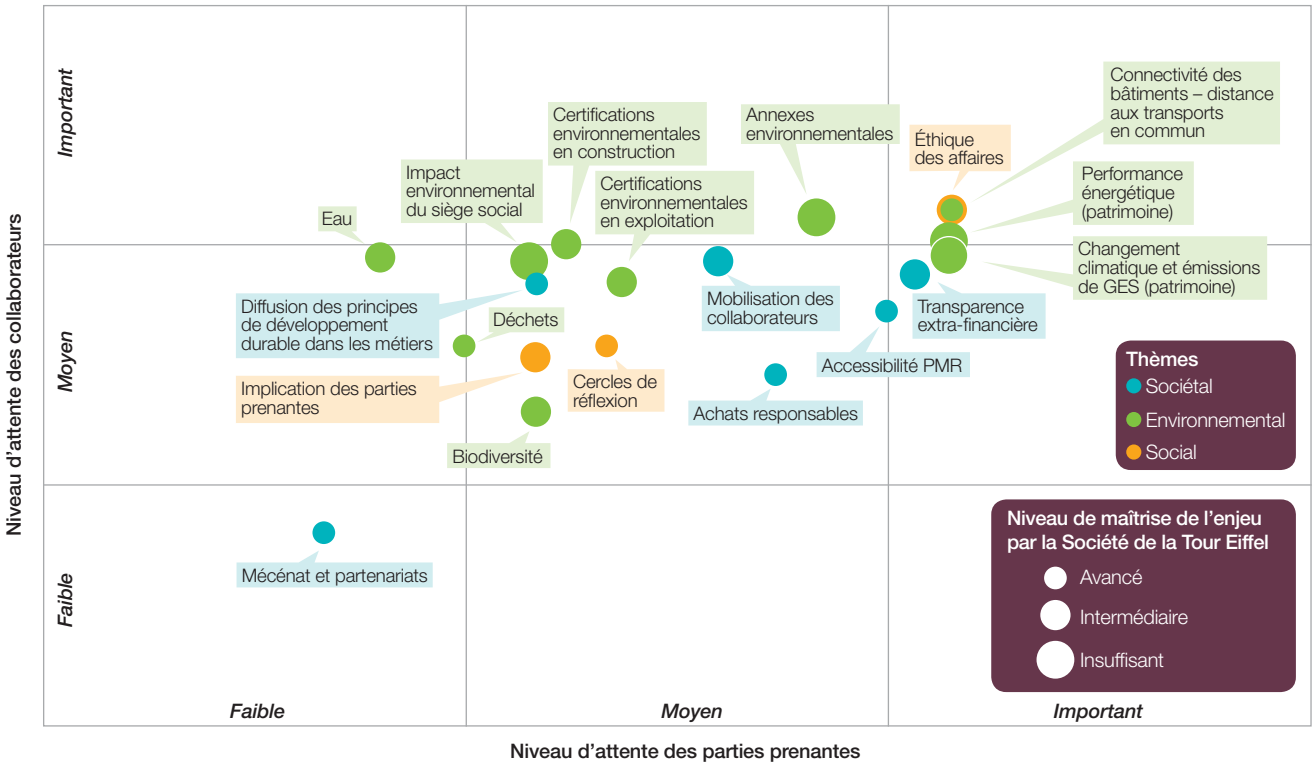
La mise en œuvre d'un reporting RSE volontaire dès 2011, venant anticiper la réglementation du Grenelle, était déjà un signal positif en termes de transparence extra-financière.

Par ailleurs, et en marge de l'objectif affiché de réduction des consommations à horizon 2020, nous avons particulièrement apprécié la stratégie de certification environnementale des actifs, assez ambitieuse par rapport à la moyenne du secteur. L'avantage des certifications est qu'elles n'adressent pas uniquement le volet énergétique mais apportent une visibilité sur l'ensemble des thématiques environnementales. Enfin et en tant qu'actionnaire, nous avons répondu à un questionnaire de matérialité ou « évaluation des enjeux RSE » adressé par la Société de la Tour Eiffel et pu constater la volonté de la Société d'intégrer ses parties prenantes à l'évaluation et la définition de sa stratégie sur ces sujets.

[1] Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.
[2] ISR : Investissement Socialement Responsable.
[3] Critères de sélection basés sur des thématiques ESG.

Felipe Gordillo,
Analyste Senior ISR
BNP Paribas Investment Partners

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX RSE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL



/ MÉTHODOLOGIE DE LA CARTOGRAPHIE DES ENJEUX RSE

L'objectif premier de cette matrice est d'obtenir une vision précise des enjeux, de leur niveau de maîtrise et des attentes des parties prenantes, ce qui en fait une grille de lecture indispensable à la bonne compréhension d'une stratégie RSE. Elle apporte une évaluation de l'impact « business » de chacun des enjeux RSE traités dans la politique RSE de la Société de la Tour Eiffel.

Les différentes thématiques RSE sont réparties sur deux axes :

- le niveau d'attente des parties prenantes ;
- le niveau d'attente des collaborateurs ;

et trois niveaux :

- faible : niveau d'attente peu significatif ;
- moyen : niveau d'attente significatif ;
- important : niveau d'attente très significatif.

La Société de la Tour Eiffel a poussé cette analyse en croisant les enjeux stratégiques de son activité avec ceux de ses parties prenantes. Cette matrice a été élaborée sur la base de réponses à un questionnaire dédié. Afin de prendre en compte le niveau de hiérarchisation des collaborateurs interrogés, les réponses des managers ont été pondérées quatre fois plus.

/ CONCLUSION

Cinq thématiques prioritaires, impactant durablement la valeur de la Société, ont été identifiées :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et consommations énergétiques liées à la gestion du patrimoine immobilier ;
- la mise en œuvre des annexes environnementales aux baux ;
- les certifications environnementales ;
- la connectivité des bâtiments ;
- la transparence extra-financière.

Elles ont été traduites en objectifs et notamment déclinées dans le plan pluriannuel d'actions RSE 2013-2014 présenté dans ce rapport en pages 70-71. Ces enjeux prioritaires feront l'objet d'une attention particulière dans la définition du prochain plan pluriannuel et d'une feuille de route à horizon 2020.

SOCIAL

L'HUMAIN AU CŒUR DE NOTRE GESTION

RESPONSABILITÉ SOCIALE

/ ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

La prise en compte du handicap est forte à la Société de la Tour Eiffel. En effet, suite au classement en invalidité de première catégorie d'une employée, son poste a été aménagé en conséquence. De plus, une assistante a été recrutée en contrat d'apprentissage afin de l'appuyer dans son travail.

Par ailleurs, la Société est conforme à la réglementation relative à la mixité et la parité. La féminisation du Conseil d'administration se poursuit au travers de la candidature d'une administratrice au cours de l'année 2014.

/ TRANSPARENCE ET DÉONTOLOGIE

En 2014, une Charte interne destinée aux collaborateurs est en cours d'élaboration et se rajoutera aux procédures de contrôle et au calendrier d'audit mis en place afin de lutter contre les risques de conflit d'intérêt ou de délit d'initiés.

Cette Charte aura pour objet de promouvoir l'éthique, le refus de la discrimination et l'adhésion aux valeurs de l'entreprise listées ci-après :

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

/ NOS VALEURS SOCIALES

Au 31 décembre 2013, les effectifs de la Société de la Tour Eiffel étaient de 27 collaborateurs. Parmi ceux-ci, 45 % des cadres sont des femmes. Cette année encore, tous les salariés sont actionnaires de la Société, une politique volontaire qui encourage l'engagement de tous.

NEWS **FAITS MARQUANTS**

La création d'un comité de pilotage RSE regroupant tous les métiers de la Société de la Tour Eiffel

Le choix d'un sous-traitant écolabellisé pour le nettoyage des locaux

Sylviane Beaumont, Responsable des Ressources humaines

“La montée en compétences des collaborateurs est un des piliers de notre politique de gestion de Ressources humaines. À ce titre, le nombre d’heures de formation effectuées a augmenté de près de 20 % entre 2012 et 2013 et concerne à présent plus des deux tiers du personnel.
La taille de la Société de la Tour Eiffel et son organisation permettent par ailleurs une forte adaptabilité aux problématiques personnelles des salariés. À titre d’exemple, plusieurs aménagements de postes ont été mis en œuvre courant 2013 afin de s’adapter aux contraintes privées des collaborateurs concernés. Enfin, l’année 2013 a permis de faire participer l’ensemble des collaborateurs à la priorisation des enjeux RSE.”

68 % *des salariés ont suivi une formation*

0 *accident de travail*

2 % *de taux d’absentéisme*

DONNÉES SOCIALES

/ EFFECTIFS	31/12/2013	31/12/2012
Effectif salarié		
Hors mandataires sociaux	25	25
Avec mandataires sociaux	27	27
dont hommes	12	12
dont femmes	15	15
Nombre d’ETP [1]	25,85	
Âge moyen des salariés	44	43
/ MOUVEMENTS DE PERSONNEL		
Recrutements externes	1	1
Départs	1	1
Taux de rotation volontaire (%)	0	4
/ RÉMUNÉRATIONS (en milliers €)		
Masse salariale [2] (mandataires sociaux compris)	6 086	5 811
Salariés actionnaires de la société (%)	100	100
/ FORMATION		
Nombre total d’heures de formation	248	209
% de salariés formés	68	45
/ TEMPS DE TRAVAIL ET ABSENTÉISME		
Taux d’absentéisme (%)	2	3
dont accidents du travail	0	0,1

[1] *Équivalent Temps Plein avec mandataires sociaux.*
[2] *Données consolidées.*

ENVIRON-
NEMENT

UN BILAN CARBONE® CORPORATE EN AMÉLIORATION

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

À périmètre constant, les émissions de l'activité de la Société de la Tour Eiffel ont diminué de 6 % et atteignent 2,6 t CO_2e en 2013, ce qui constitue une diminution significative au regard de l'impact déjà faible observé en 2012. Les postes les plus émetteurs restent les déplacements et l'énergie. Les émissions liées aux déplacements ont cependant diminué de 16 % grâce à une utilisation plus fréquente des transports en commun et à une absence de vols long-courriers en 2013.

/ UNE IMPLICATION PARTAGÉE

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

Le projet de Charte interne et la mise en place de diverses mesures visant à réduire l'impact environnemental de la Société de la Tour Eiffel témoignent de la volonté de faire participer l'ensemble des employés. Ceci est la preuve de l'ancrage de la RSE au sein de la politique de l'entreprise. Les salariés deviennent eux-mêmes acteurs de cette démarche.

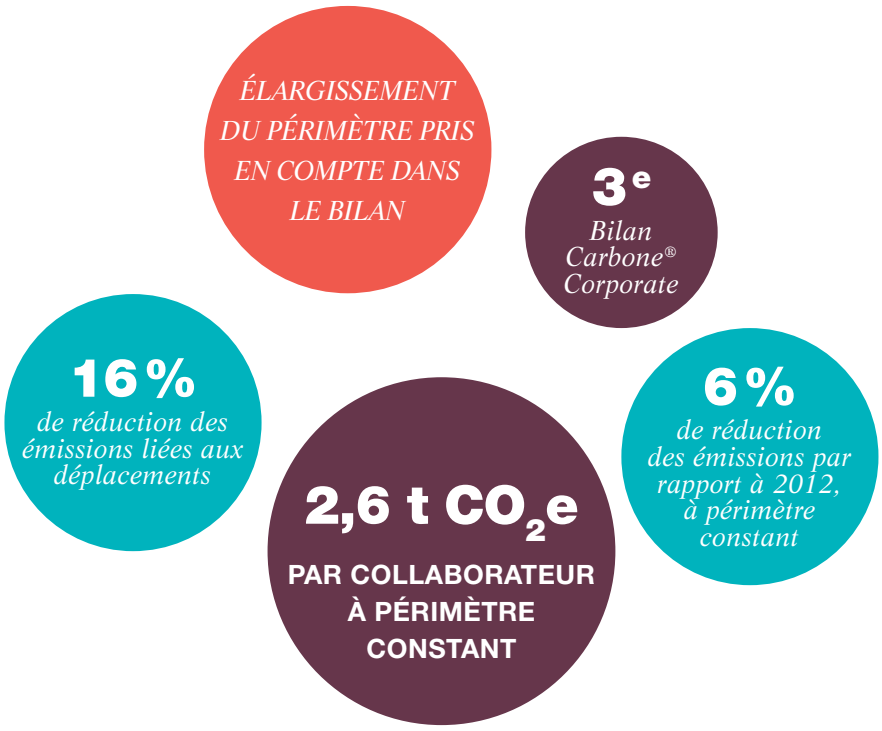
/ DES ACTIONS ENGAGÉES

De nombreuses actions ont été mises en place cette année au sein de la Société de la Tour Eiffel pour réduire son empreinte carbone. À titre d'exemple, le nombre d'imprimantes a été divisé par deux grâce à la mise en place d'appareils multifonctions paramétrés pour économiser l'encre et le papier. En complément, les papiers brouillons sont systématiquement réutilisés pour confectionner des carnets de notes.

Afin de limiter les déchets, des fontaines d'eau ont été mises à disposition des employés et le tri sélectif des déchets est dorénavant effectif.

Pour réaliser des économies d'énergie, un interrupteur généralisé permettant à la dernière personne quittant les locaux d'éteindre plus facilement l'ensemble des lumières est installé. De plus, les appareils multifonctions utilisés par la Société de la Tour Eiffel appartiennent tous à la classe énergétique « A ».

La consommation de carburant des voitures de fonction est également maîtrisée grâce à la location de véhicules peu consommateurs et une attention particulière est portée sur les déplacements professionnels. Enfin, une nouvelle société de nettoyage écolabellisée a été sélectionnée.

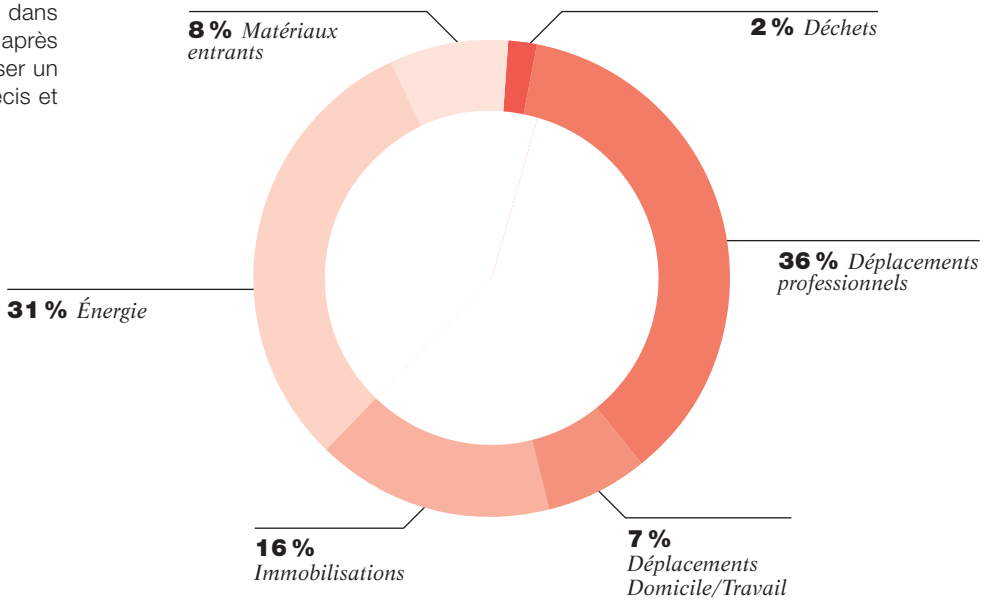


/ UN PÉRIMÈTRE ÉLARGI

Le périmètre de comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre a été élargi en 2013. Auparavant, seul le papier destiné aux impressions était inclus dans le poste de consommables. Année après année, la Société s'efforce de réaliser un Bilan Carbone® de plus en plus précis et fiable.

BILAN CARBONE® DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN 2013

71 t CO_2e à périmètre constant, 75 t CO_2e à périmètre élargi



DONNÉES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE

/ ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (t CO_2e)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Société de la Tour Eiffel (périmètre élargi)	75	76	153
dont déplacements professionnels	27	28	108
dont énergie	23	21	17
Total par collaborateur (périmètre élargi)	2,8	2,8	5,9
Total par collaborateur (périmètre constant)	2,6	2,8	5,9
/ CONSOMMATIONS			
Énergie (kWh)	203 902	218 468	179 591
Eau (m^3)	270	226	383
Papier (t)	4,7	1,8	2,2
/ DÉPLACEMENTS			
Déplacements domicile-travail (km)	128 000	131 000	129 000
dont voitures et deux-roues	14 000	36 000	35 000
dont transports en commun	113 000	95 000	94 000
dont marche à pied	600		
Déplacements professionnels (km)	219 000	275 000	306 000
dont avion	67 000	89 000	156 000
dont train	112 000	182 000	115 000
dont véhicules professionnels	36 000	33 000	35 000

ENVIRON-
NEMENT

UNE GESTION VERTUEUSE DU PATRIMOINE

MESSAGE DE LA DIRECTRICE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

“DES AMBITIONS ET DES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES.”

Odile Batsère

L’année passée nous a permis de réaffirmer, recentrer et accélérer nos ambitions de foncière en matière de performance RSE.

Réaffirmer d’abord, puisque nous avons maintenu nos engagements pris dans le cadre de notre stratégie RSE 2012-15. Certains d’entre eux ont d’ailleurs été atteints plus rapidement que prévu. Nous sommes par exemple une des seules foncières françaises à avoir déployé des annexes environnementales sur la quasi-totalité de nos baux soumis à cette réglementation[1]. Cette performance organisationnelle est un gage de la qualité du dialogue que nous entretenons année après année avec nos utilisateurs et gestionnaires, à qui nous donnons d’ailleurs la parole dans ce rapport depuis trois ans. Nous avons mis en place une collaboration unique, renforcée par la signature des baux verts, qui nous permet aujourd’hui de partager sereinement ambitions et responsabilités.

Cette collaboration nous a permis d’atteindre un taux de couverture de reporting environnemental de 100 % sur notre périmètre « core » et de 95 % sur l’ensemble de notre patrimoine, en progression de 20 % depuis 2012.

Recentrer aussi, car les collaborateurs de la Société et nos principales parties prenantes ont été interrogés *via* un exercice de matérialité pour prendre en compte leurs avis afin de prioriser nos efforts et préparer la définition d’un nouveau plan d’actions RSE pluriannuel.

Accélérer enfin, et s’engager sur un objectif ambitieux de réduction de 20 % de nos consommations énergétiques finales. La signature fin octobre 2013 de la *Charte pour l’efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés* du Plan Bâtiment Durable était une étape importante en ce sens, nous permettant d’affirmer sur le marché nos engagements environnementaux.

Le déploiement continu de nos ambitions de certification environnementale atteste là encore de notre prise de maturité. Si deux[2] de nos actifs phares ont été certifiés BREEAM-in-Use en 2013, cette stratégie devrait prendre de l’ampleur en 2014 avec la certification en exploitation de cinq actifs supplémentaires.

Parallèlement à ces objectifs prioritaires, nous ne laisserons rien au hasard et continuons notre travail sur l’ensemble des chantiers, notamment sur la biodiversité ou l’accessibilité PMR.

[1] *Source : étude de l’OID – Annexe environnementale les enseignements (octobre 2013).*
[2] *Actifs Domino (Paris) et CityZen (Rueil-Malmaison).*

“CETTE PERFORMANCE ORGANISATIONNELLE EST UN GAGE DE LA QUALITÉ DU DIALOGUE QUE NOUS ENTRETENONS ANNÉE APRÈS ANNÉE AVEC NOS UTILISATEURS.”

INDICATEURS DE PERFORMANCE DU PÉRIMÈTRE «CORE»

L'ensemble des indicateurs environnementaux du patrimoine «core» (immeubles de Paris et Île-de-France) de la Société de la Tour Eiffel est présenté ci-après et une sélection des principaux indicateurs est détaillée en annexe pour chaque actif du périmètre ainsi que pour le périmètre «non core».

Périmètre «core»	*Référence GRI CRESS - EPRA*	*% de données*	*Unité*	*2013*	*Années 2012*	*2011*
/ ÉNERGIE						
Notation CarbonScreen© - performance intrinsèque	-	100 %	/100	60	59	53
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	95 %	MWh_{EF}	34 378	28 859	22 400
dont fossile	EN 3		MWh_{EF}	128	0	0
dont électricité	EN 4		MWh_{EF}	31 381	28 859	22 400
dont réseau urbain	EN 4		MWh_{EF}	2 868	5 058	2 165
... Par m²	CRE 1		kWh_{EF}/m^2	267	270	205
	CRE 1		kWh_{EF}/m^2	611	631	511
/ GES						
Émissions totales	EN 16	95 %	$t\ CO_2e$	3 610	2 991	2 035
dont directes	EN 16		$t\ CO_2e$	30	0	0
dont indirectes	EN 16		$t\ CO_2e$	3 580	2 991	2 035
... Par m²	EN 8		$kg\ CO_2e / m^2$	28	28	19
/ EAU						
Consommation totale	EN 8	67 %	m^3	37 420	33 110	30 351
... Par personne	CRE 3		m^3/ nbETP	9,0	7,9	11,5
/ DÉCHETS						
Tonnage total	EN 22	57 %	t	668	341	379
... Par personne	-		kg/nbETP	184,3	113,1	200,5
% de déchets valorisés*	EN 22		%	83 %		

** Déchets dont la collecte est assurée en fonction de leur nature (DIB/ménager, papiers, cartons…).*

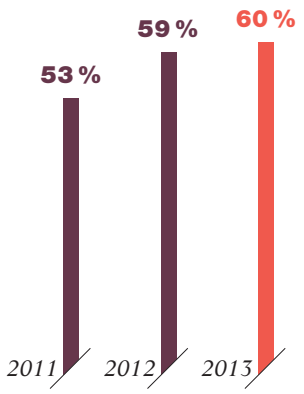
ENVIRON-
NEMENT

UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE INTRINSÈQUE EN PROGRESSION

Depuis 2011, le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel est cartographié et analysé grâce à l'outil CarbonScreen® de Sinteo permettant de positionner chacun des actifs selon sa performance énergétique intrinsèque. La gestion active du portefeuille va de pair avec l'amélioration continue de cet indicateur qui mesure la performance de nos actifs indépendamment de leur utilisation et de l'intensité d'usage de nos locataires.

En 2013, la cession de l'immeuble Grenoble Polytec et la livraison d'Eiffel O_2, bâtiment labellisé BBC et certifié BREEAM Very Good a permis d'améliorer de 7 points par rapport à 2011 la moyenne CarbonScreen® du portefeuille « core », atteignant ainsi 60 sur 100. Ce score correspond aux générations d'immeubles récents entrés en exploitation après 2005 et reflète fidèlement le positionnement de qualité du patrimoine « core », en majorité certifié à l'étape de construction ou exploitation.

Pour autant, la consommation moyenne globale du patrimoine « core » s'établit en 2013 à 611 $kWh_{EP}/m^2.an$, ce qui est supérieur à la moyenne française (450 $kWh_{EP}/m^2.an$ source OID). La très faible vacance du portefeuille, les conditions climatiques de l'année et l'utilisation intensive des locaux loués par de grands utilisateurs expliquent ces divergences entre performances intrinsèques et performances réelles. Ce constat établi, vérifié et appréhendé depuis trois années nous a poussés à nous engager dans la diminution des consommations réelles d'énergie et la mise en place d'une gestion proactive des conditions d'usages des locaux loués, dans le cadre des baux verts.



PERFORMANCE INTRINSÈQUE DU PORTEFEUILLE « CORE » *(note sur 100 sur le baromètre CarbonScreen®)*

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES

Surface (m^2)	*Répartition en surface des classes DPE ($kWh_{EP}/m^2.an$)*			*Valeur (M€)*	*Nombre d'actifs*
0		A	≤ 50	0,00	0
0		B	50 à 110	0,00	0
0		C	111 à 210	0,00	0
6 597	6 %	D	211 à 350	11,90	1
27 399	25 %	E	351 à 540	123,80	3
44 856	40 %	F	541 à 750	124,68	3
32 716	29 %	G	> 750	89,60	4
111 568	**Total périmètre analysé au sein du patrimoine « core »**			**349,98**	**11**

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Surface (m^2)	*Répartition en surface des classes DPE ($kWh_{EP}/m^2.an$)*			*Valeur (M€)*	*Nombre d'actifs*
0		A	≤ 50	0,00	0
16 988	15 %	B	6 à 15	45,70	2
54 329	49 %	C	16 à 30	189,86	5
26 145	23 %	D	31 à 60	63,51	3
14 106	13 %	E	61 à 100	50,91	1
0		F	101 à 145	0,00	0
0		G	> 145	0,00	0
111 568	**Total périmètre analysé au sein du patrimoine « core »**			**349,98**	**11**

NOTRE PLAN DE PROGRÈS ÉNERGÉTIQUE : - 20 % D'ICI À 2020

FEUILLE DE ROUTE

La *Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés* a pour ambition de mettre en œuvre et communiquer un plan de progrès en matière d'économie d'énergie.

Sans attendre la signature de la Charte et suite à l'expression des enjeux prioritaires identifiés par nos parties prenantes, le comité RSE de la Société de la Tour Eiffel s'est fixé pour ambition à mi-2013 de définir une feuille de route d'amélioration quantifiée de l'impact environnemental et de la performance énergétique de notre patrimoine.

Dans la droite ligne de la stratégie de recentrage de notre portefeuille, nous nous engageons aujourd'hui sur le périmètre de nos actifs « core », au travers d'une feuille de route résolument lisible.

FAIT MARQUANT

Le 31 octobre 2013, la Société de la Tour Eiffel a signé la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, promue par le Plan Bâtiment durable, en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement et de Philippe Martin, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Notre objectif

- 20 %

Diminuer de 20 % la consommation moyenne, évaluée en kWh d'énergie finale, par m² loué du portefeuille « core » entre 2013 et 2020.

2013

2020

ENVIRON-
NEMENT

LA GESTION ENVIRONNEMENTALE EN PRATIQUE

LA PAROLE À… **un gestionnaire**

Christian Bertrand,
Head of Property Management, Secrétaire Général
Savills

Dans le cadre de votre mandat de property management, comment participez-vous à la mise en œuvre de la politique environnementale de la Société de la Tour Eiffel ?

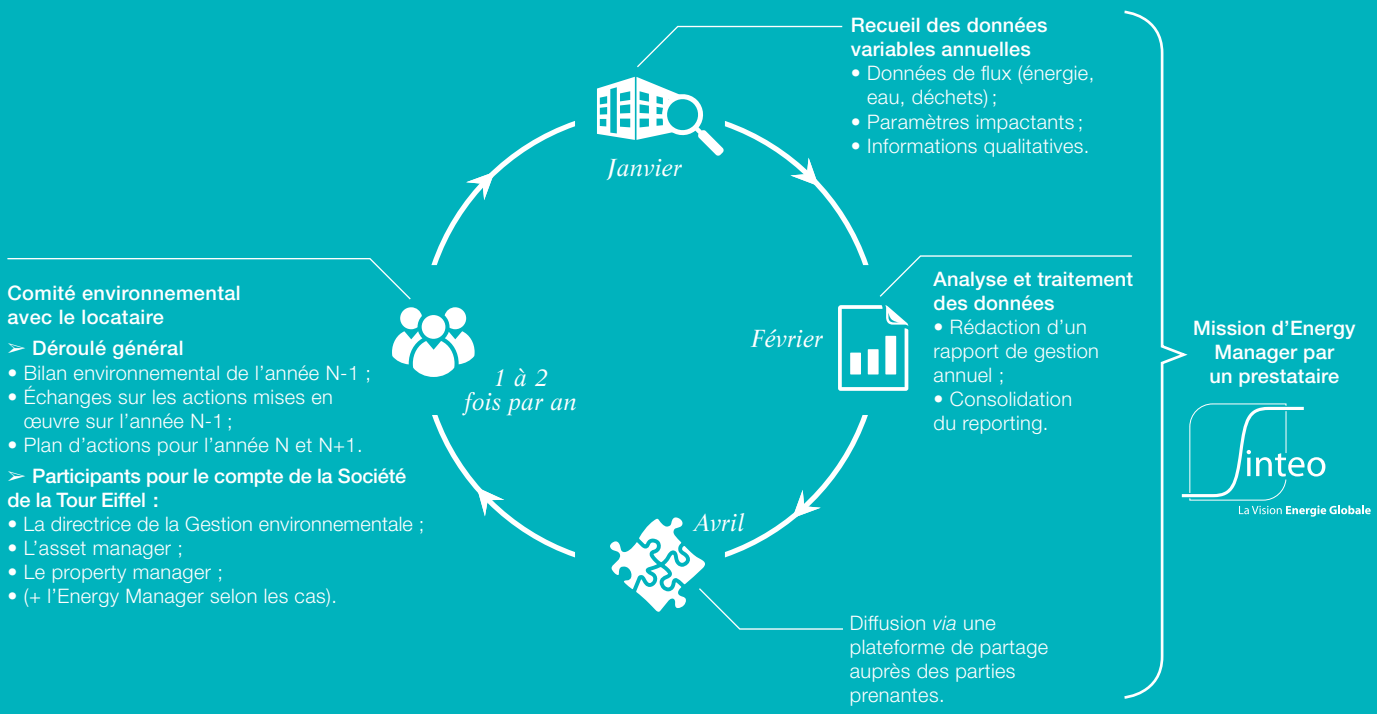
Nous gérons depuis environ 10 ans un portefeuille d'actifs pour le compte de la Société de la Tour Eiffel et cela est clairement un élément structurant dans notre appréhension des besoins de la société foncière. La reconduction de nos mandats de gestion nous permet de connaître au mieux les attentes de notre client. Cette continuité favorise également la proximité avec les locataires et la négociation des contrats des prestataires : facility-management, approvisionnement en énergie, prestations relatives aux déchets…
L'arrivée des questions liées au développement durable au travers du Grenelle de l'environnement a fait apparaître de nouveaux besoins à considérer auprès de nos clients. Nous n'avons pas attendu la mise en place des baux verts pour traiter les préoccupations environnementales : nos équipes tiennent ainsi régulièrement des réunions avec les locataires sur l'enjeu de maîtrise des charges et des consommations privatives.
Nous avons ainsi déployé la politique environnementale de la Société de la Tour Eiffel – selon un modèle et un cadre défini par la foncière – notamment pour les exigences du reporting environnemental et des annexes aux baux (inventaires des équipements, comptages et consolidation d'éléments qualitatifs).

Quelle est la nature du dialogue avec les utilisateurs-locataires et la Société de la Tour Eiffel sur ces sujets ?

Les compétences pédagogiques et techniques de nos équipes nous permettent de guider les utilisateurs sur les bonnes pratiques et la recherche permanente de solutions d'optimisations – quand bien même le facility management du site n'est pas de notre ressort. Ce temps passé sur ces questions simplifie la vie quotidienne des utilisateurs, demandeurs avant tout d'un environnement de travail paisible et favorable à la productivité.
C'est dans cet esprit que nous avons engagé aux côtés de la Société de la Tour Eiffel la certification BREEAM-in-Use des immeubles Domino (Paris) et CityZen (Rueil-Malmaison). Par ailleurs, nous mettons en œuvre notre savoir-faire technique auprès de nos différents mandants, ce qui nous permet de prendre du recul et de benchmarker les différentes pratiques de la gestion environnementale du patrimoine : orienter et conseiller fait également pleinement partie de notre métier de property manager.

100 %
des comités environnementaux tenus en 2013

SCHÉMA ORGANISATIONNEL DE LA GESTION ENVIRONNEMENTALE DES ACTIFS



LA PAROLE À… **un utilisateur**

Patrick Faure,
Directeur des Services Généraux, Membre du comité de direction élargi
Air Liquide

Comment appréhendez-vous la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel ?

Notre cœur de métier nous amène à nous intéresser de près à ces questions. Depuis trois ans, nous avons pu constater chez la Société de la Tour Eiffel une réelle volonté d'anticiper la réglementation et d'être proactif quant à la mise en œuvre d'une politique RSE. Les premières réunions organisées dans le cadre des comités d'annexe environnementale au bail nous permettent de bâtir des réflexions, d'échanger plusieurs fois par an et d'apprécier les avancées en la matière.

Comment cette stratégie se concrétise-t-elle et quelles retombées avez-vous pu observer dans votre immeuble ?

Nous avons par exemple remplacé notre système de production d'eau glacée par une pompe à chaleur réversible et nos systèmes de gestion du bâtiment – GTB/GTC – par des systèmes intelligents, équipés d'une station météo. La climatisation et le chauffage du site se font dorénavant en fonction des conditions de température et d'ensoleillement extérieur. La prise en compte des paramètres météorologiques nous permet de modifier sensiblement les points de consignes des températures ambiantes, procurant ainsi un confort ambiant amélioré tout en maîtrisant au mieux les consommations énergétiques. Le fonctionnement couplé de la GTB/GTC avec le système de convecteurs électriques nous garantit une sécurité de confort quelles que soient les conditions extérieures, tout en optimisant les plages de fonctionnement.
Ces différentes améliorations apportées à nos installations de gestion nous ont permis de réduire de 25 % nos consommations énergétiques de chauffage, ventilation et climatisation (CVC).
Il reste encore de nombreux travaux à réaliser pour réduire les consommations énergétiques, principalement la création d'un sas d'accès avec une ouverture décalée par rapport à l'axe du bâtiment, le remplacement des films solaires et/ou la réduction des ponts thermiques au niveau des châssis vitrés… Avec les équipes de la Société de la Tour Eiffel, nous avons souhaité programmer dans le temps ces actions sans plus attendre puisque le poste « CVC » représente environ 56 % de nos consommations énergétiques. Mais nous voulons aller plus loin et réfléchissons à des actions relatives au poste éclairage qui compte pour 16 % de ces consommations, notamment *via* le déploiement de luminaires LED et de détecteurs de présence avec variation de luminosité. Des tests sont actuellement en cours dans une petite partie du bâtiment principal.

FOCUS

DES ESPACES SAINS AU BÉNÉFICE DES OCCUPANTS

IMMEUBLE LE DOMINO – PARIS 19e

534
$kWh_{EP}/m^2.an$ de consommation d'énergie en 2013

9,3
litres/jour/occupant de consommation d'eau en 2013

LES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE EN 2013

• **Confort :** création d'un espace détente ;

• **Usages de l'eau :** installation de robinetterie hydro-économe sur les blocs sanitaires, douches comprises ;

• **Déchets :** mise en place du tri sélectif et recyclage des déchets par la société Greenwishes ;

• **Biodiversité :** installation de dispositifs prescrits par un écologue et favorisant le développement de la faune sur le site : hôtels à insectes, nichoirs et nids pour les hirondelles ;

• **Gestion de l'énergie :** audit des installations et de la Gestion Technique Centralisée (GTC) et définition d'un plan pluriannuel de travaux ;

• **Éclairage :** mise en place de radars de commande d'éclairage sur les sanitaires en parties communes.

NEWS **FAIT MARQUANT**

Obtention de la certification BREEAM-in-Use en 2013 :

- Asset Rating : Good (32 %)
- Building Management Rating : Good (46 %)

EXTRAITS DES CERTIFICATS BREEAM-IN-USE DÉLIVRÉS PAR LE BRE

NOTATION BREEAM-IN-USE 2014 : AXE «ASSET»

Good

Certificate Number: BIUP10000462 Issue: 1.0

How this asset scored

Category	Aspects covered	
Energy	Electricity generation, energy performance and technology infrastructure	33.3
Water	Water metering and leak detection, sanitary fittings, and grey-water/rain water harvesting	40.7
Materials	Condition of assets, security features, and fire alarm systems	50
Pollution	Water/air pollution mitigation, flood risk level, and NOx emissions	47.4
Land Use & Ecology	Asset characteristics and ecological measures	62.5
Health & Wellbeing	Temperate controls, internal air quality, and ventilation strategy	47.5
Waste	Waste storage and disposal methods	100
Transport	Provisions for cyclists and proximity to local amenities	94.4

NOTATION BREEAM-IN-USE 2014 : AXE «BUILDING MANAGEMENT»

Good

Certificate Number: BIUP20000435 Issue: 1.0

How this asset scored

Category	Aspects covered	
Energy	Buildings energy consumption levels and maintenance/monitoring practices	22.2
Water	Potable water consumption levels and maintenance/monitoring practices	100
Materials	Appropriate maintenance/security advice, and fire safety management/planning	59.4
Pollution	Managing emergency plan and drainage, light and noise impacts	33.3
Land Use & Ecology	Buildings impact on external landscapes and management procedures	83.3
Health & Wellbeing	Managing internal environment/air quality, occupant satisfaction and hygiene procedures	25
Management	Training/information on building operations; maintenance/procurement and improvements	71.4

FOCUS

UN IMMEUBLE RÉPONDANT AUX ATTENTES DES UTILISATEURS

IMMEUBLE CITYZEN – RUEIL-MALMAISON

48
kg/jour/occupant de flux de déchets en 2013

13
litres/jour/occupant de consommation d'eau en 2013

LES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE EN 2013

• **Usages de l'eau :** installation de robinetterie hydro-économe sur les blocs sanitaires ;

• **Mobilité :** installation d'un complément pour les emplacements de vélos et création d'une piste cyclable sécurisée dans le parking ;

• **Confort visuel :** audit et rénovation des façades ;

• **Maîtrise des risques :** réalisation d'une étude de « plan crue » ;

• **Gestion de l'énergie :** audit des installations de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) et correction par la maintenance de non-conformité. Mise en place depuis la GTC des programmes horaires sur les escaliers de sortie de secours.

NEWS **FAIT MARQUANT**

Obtention de la certification BREEAM-in-Use en 2013 :

- Asset Rating : Good (47 %)
- Building Management Rating : Good (45 %)

EXTRAITS DES CERTIFICATS BREEAM-IN-USE DÉLIVRÉS PAR LE BRE

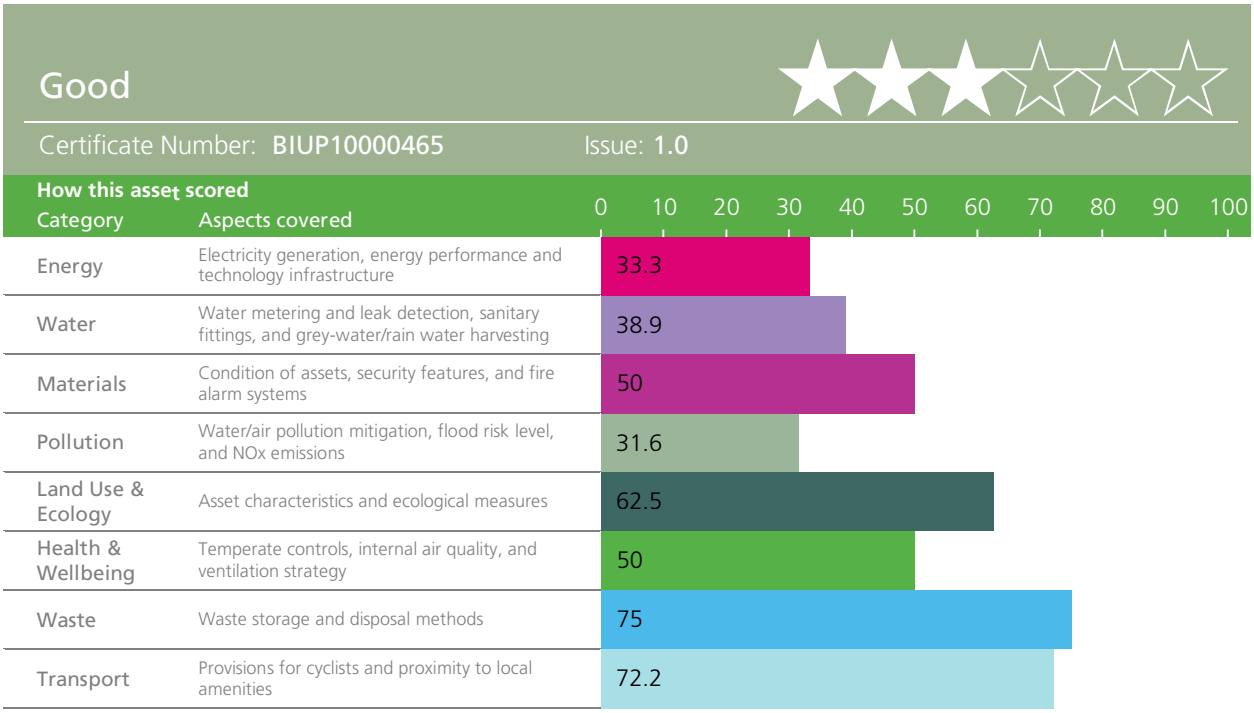
NOTATION BREEAM-IN-USE 2014 : AXE «ASSET»

Good

Certificate Number: BIUP10000465 Issue: 1.0

How this asset scored

Category	Aspects covered	Score
Energy	Electricity generation, energy performance and technology infrastructure	33.3
Water	Water metering and leak detection, sanitary fittings, and grey-water/rain water harvesting	38.9
Materials	Condition of assets, security features, and fire alarm systems	50
Pollution	Water/air pollution mitigation, flood risk level, and NOx emissions	31.6
Land Use & Ecology	Asset characteristics and ecological measures	62.5
Health & Wellbeing	Temperate controls, internal air quality, and ventilation strategy	50
Waste	Waste storage and disposal methods	75
Transport	Provisions for cyclists and proximity to local amenities	72.2



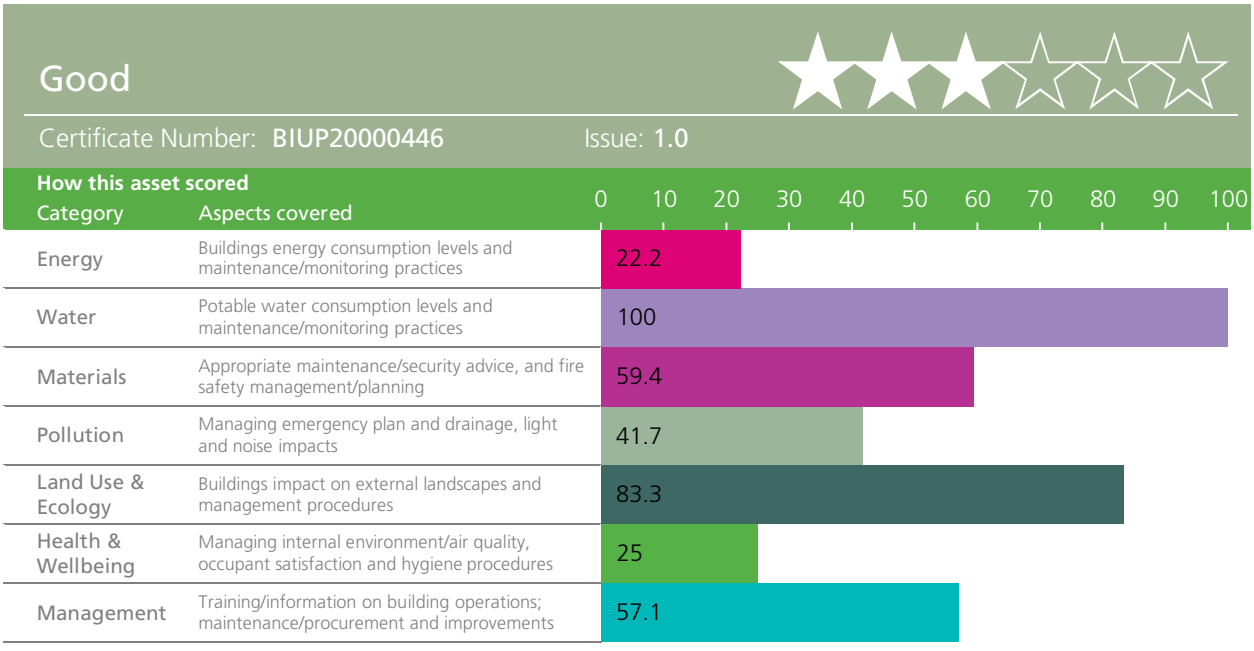
NOTATION BREEAM-IN-USE 2014 : AXE «BUILDING MANAGEMENT»

Good

Certificate Number: BIUP20000446 Issue: 1.0

How this asset scored

Category	Aspects covered	Score
Energy	Buildings energy consumption levels and maintenance/monitoring practices	22.2
Water	Potable water consumption levels and maintenance/monitoring practices	100
Materials	Appropriate maintenance/security advice, and fire safety management/planning	59.4
Pollution	Managing emergency plan and drainage, light and noise impacts	41.7
Land Use & Ecology	Buildings impact on external landscapes and management procedures	83.3
Health & Wellbeing	Managing internal environment/air quality, occupant satisfaction and hygiene procedures	25
Management	Training/information on building operations; maintenance/procurement and improvements	57.1



STRATÉGIE RSE 2012-2015 :

PLAN D'ACTIONS 2013-2014

Engagements	*Périmètre*	*Actions réalisées en 2013*
/ AXE 1 – CORPORATE	***«Assumer notre responsabilité et être au cœur des challenges sociaux et environnementaux pesant sur notre activité»***	
Maximiser la transparence extra-financière de la Société	Société de la Tour Eiffel	• Obtention d'un EPRA Sustainability BPR Bronze Award et participation au questionnaire GRESB. • Niveau de conformité « core » avec le référentiel GRI G4. • Validation des données par un tiers extérieur et vérification exhaustive des indicateurs RSE 2012.
Mobiliser les collaborateurs	Société de la Tour Eiffel	• Formation approfondie sur l'immobilier durable des équipes d'Asset Management. • Sensibilisation et participation de l'ensemble des collaborateurs à la politique RSE et à la cartographie des enjeux associés. • Projet de rédaction d'une Charte éthique interne.
Maîtriser l'impact environnemental du siège social	Société de la Tour Eiffel	• Réalisation du 3e Bilan Carbone® Corporate et réduction de 6 % des émissions de GES à périmètre constant.
Poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel	Société de la Tour Eiffel	• Animation et suivi de l'activité de la Fondation.
Impliquer les parties prenantes externes au Groupe	Société de la Tour Eiffel et tiers prestataires	• Déploiement de la *Charte d'engagement durable* des property managers sur 24 % des mandats.
S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place	Société de la Tour Eiffel	• Poursuite de l'implication de STE auprès des organismes suivants : OID, IPD, FSIF, EPRA. • Signature de la *Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés* du Plan Bâtiment Durable, le 31 octobre 2013.
/ AXE 2 – PORTEFEUILLE	***«Recentrer notre stratégie sur un portefeuille à haute qualité environnementale»***	
Maîtriser et suivre l'impact environnemental du portefeuille	« Core »	• 100 % du patrimoine « core » (stratégique) cartographié. • Certification BREEAM-in-Use des actifs « Domino » (Paris) et « CityZen » (Rueil-Malmaison) -> cf. pages 66 à 69. • Définition d'un plan de progrès de diminution de 20 % des consommations énergétiques finales du parc à horizon 2020 -> cf. page 63.
Développer 100 % d'immeubles verts (labellisés et certifiés) et maîtriser l'impact global des constructions	« Core »	• Certification HQE et BREEAM Very Good d'Eiffel O_2 à Montrouge.
Développer 100 % des immeubles selon une démarche environnementale vérifiée	« Non core »	• Pas de développement envisagé.
Détenir 25 % d'actifs verts (labellisés ou certifiés)	Bureaux	• Procédure de notation environnementale des sites étudiés à l'acquisition (performance actuelle et potentiel d'amélioration).
Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	Portefeuille	• Estimation du programme de CAPEX verts à engager jusqu'à 2020. • Définition d'un plan de progrès de diminution de 20 % des consommations énergétiques finales du parc à horizon 2020.
Généraliser la signature de baux verts	Portefeuille	• Annexes environnementales déployées sur 95 % des baux soumis (> 2 000 m²).
Généraliser la signature de contrats de gestion et de facility management incluant des clauses environnementales	Portefeuille	• 68 % des mandats de gestion et facility management ont une clause « Annexe Environnementale ». • 24 % des mandats visent la *Charte d'engagement durable* des Property Manager.
/ AXE 3 – ACTIFS	***«Décliner sur chaque actif les objectifs du portefeuillle grâce à une gestion active et créatrice de valeur»***	
Auditer les bâtiments énergivores	« Core »	• Finalisation audit de la GTC du site Massy-Ampère. • Audit CVC (Chauffage-Ventilation-Climatisation) du site de Champigny.
Mettre en place un monitoring	Portefeuille	• Installation d'EMS et outils de suivi des consommations en cours sur les Aygalades – B9 (Marseille), les Tanneries – D1 (Strasbourg) et Topaz (Vélizy).
Certifier les actifs en exploitation	« Core »	• Certifications BREEAM-in-Use des sites de Domino (Paris) et CityZen (Rueil-Malmaison).
Éradiquer les fluides frigorigènes à risque	Portefeuille	• Suppression des équipements fonctionnant au R22 à hauteur de 30 % des volumes identifiés. • Remplacement du R22 sur le site d'Asnières.
Garantir l'accessibilité PMR des immeubles	« Core »	• Mise en place de la stratégie d'arbitrage en vue du déploiement de l'accessibilité PMR. • Construction d'une rampe d'accès sur le site de Montigny et réalisation d'un audit sur le site du Plessis.
Faciliter la gestion des déchets	Portefeuille	• Recensement des dispositions de collectes sélectives déployées au niveau local, en partenariat avec les property managers.
Maîtriser l'usage de l'eau	Portefeuille	• Mise en place de « mousseurs » sur les sites d'Asnières, Bobigny, Rueil-Malmaison et Porte des Lilas.
Protéger la biodiversité dans les parcs d'activités	Portefeuille	• Intervention d'un écologue sur les sites de CityZen (Rueil-Malmaison) et Domino (Paris). • Labellisation BiodiverCity® à l'étude pour le site d'Orsay.

3 AXES, 21 ENGAGEMENTS

Mesure de l'objectif	*Avancement 2013*	*Actions à réaliser en 2014*	*Page du rapport*
	60 %	• Amélioration continue de la conformité au référentiel GRI G4 et progression vers un niveau « comprehensive ». • Participation à des notations extra-financières. • Amélioration du classement GRESB.	p. 53 Annexe GRI
	60 %	• Rédaction de la Charte éthique interne.	p. 56
	40 %	• Déploiement d'une politique interne d'achats responsables.	p. 56
	50 %	• Animation et suivi de l'activité de la Fondation.	p. 70-71
	50 %	• Recensement des obligations environnementales des prestataires existants. • Mise en place d'un questionnaire d'évaluation des nouveaux prestataires en fonction de leur implication en développement durable.	p. 70-71
	60 %	• Participation au groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur les modalités de mise en œuvre et suivi de la *Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés via* l'OID – Observatoire de l'Immobilier Durable. • Participation aux travaux du CIBI, Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI).	p. 53 ; 61 & 63
% surface cartographiée	100 %	• Généralisation de la certification en exploitation BREEAM-in-Use et déploiement prioritaire sur les actifs Massy, Champigny, Topaz, Asnières et Caen Colombelles.	p. 50-51 p. 63 P. 66-69
% d'actifs certifiés	100 %	• Certification BREEAM d'une opération de développement en cours : Parc d'Orsay.	p. 47
% d'actifs certifiés	20 %	• Pas de développement envisagé.	p. 70-71
% valeur d'actifs	60 %	• Déploiement de la grille de notation environnementale pour les acquisitions.	p. 70-71
% de réduction des indicateurs énergie et GES	-	• Définition d'un plan d'actions de travaux associés au programme de CAPEX verts à horizon 2020.	p. 63
% nombre de baux verts	95 %	• Deploiement d'un plan d'actions de gestion environnementale au travers des comités d'annexes environnementales pour réduire les consommations énergétiques. • Extension des annexes environnementales à certains baux < 2 000 m².	p. 51 & 60
% de mandats visant la Charte d'engagement durable des PM	68 %	• Diffusion d'un questionnaire d'évaluation des politiques de développement durable des prestataires. Le questionnaire adressé aux property managers intégrera un volet sur les prestations de facility management.	p. 70-71
% nombre d'actifs audités	30 %	• Audits des bâtiments énergivores (deux a minima).	p. 70-71
% nombre d'actifs équipés	20 %	• Analyse des équipements installés en 2013.	p. 70-71
Nombre de certifications en exploitation	2/11	• Poursuite de la stratégie de certification BREEAM-in-Use sur les sites de Massy, Champigny, Topaz, Asnières et Caen.	p. 49 & 60 p. 70-71
% en masse de fluides à risque	35 %	• Définition d'un objectif d'éradication du R22 sur l'ensemble du portefeuille « core ».	p. 70-71
% surface accessible	90 %	• Pas de travaux envisagés.	p. 70-71
% surface collecte sélective	-	• Identification des possibilités d'amélioration de gestion des déchets.	p. 60 p. 66 à 69
% surface équipée (périmètre « core »)	23 %	• Études de mise en place de sous-compteurs. • Déploiement et généralisation des équipements hydro-économes.	p. 70-71
	20 %	• Déploiement d'une stratégie de préservation de la biodiversité.	p. 66 à 69

ANNEXES

ANNEXE 1/ TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC L'ARTICLE 225 – GRENELLE 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique.	56-57	Au 31/12/2013, sont comptabilisés 25,85 équivalents temps plein et 27 salariés actifs en tenant compte des mandataires sociaux.
		Les embauches et les licenciements.	56-57	Il y a eu deux départs et une embauche au cours de l'exercice 2013.
		Les rémunérations et leur évolution.	56-57	Les rémunérations incluent désormais la masse salariale et la facturation des prestations par des entités contrôlées par des mandataires sociaux. La masse salariale s'établit donc pour 2013 à 4 058 milliers d'euros.
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail.	56-57	254 heures supplémentaires ont été effectuées en 2013 dont 56 heures complémentaires.
		L'absentéisme.	56-57	En 2013, sont comptabilisés 110,72 jours d'absence maladie dont 28,72 jours de congé thérapeutique.
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	-	Un dialogue régulier avec les salariés est tenu et une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.
		Le bilan des accords collectifs.	-	La convention de l'immobilier 3090 s'applique.
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail.	-	Les vérifications des installations électriques, des moyens de secours et l'évaluation des risques professionnels ont été réalisées et jugées satisfaisantes après inspection réglementaire.
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.	-	Tous les comptes-rendus des réunions avec les délégués du personnel sont diffusés auprès de l'ensemble du personnel.
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles.	56-57	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2013.
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation.	56-57	La Société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part de salariés formés est passée de 45 à 68 %.
		Le nombre total d'heures de formation.	56-57	248 heures de formation ont été suivies en 2013, ce qui représente une augmentation de 15 %.
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.	-	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination à l'embauche, assure un accès égal à la formation professionnelle et offre un salaire égal à poste égal. La part de femmes sur l'ensemble des salariés atteint 55 %.
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées.	-	La Société réalise de nombreux achats auprès des Ateliers La Ruche qui emploient 80 % de travailleurs handicapés. De plus, suite au classement en invalidité de première catégorie d'une salariée, son poste a été aménagé en conséquence. Par ailleurs, une assistante en contrat d'apprentissage a été embauchée afin de l'appuyer dans son travail.
		La politique de lutte contre les discriminations.	-	Absence de discrimination à l'embauche, égalité d'accès à la formation professionnelle, application de la règle « à poste égal, salaire égal »…
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.	-	Dans le cadre de son activité, la Société de la Tour Eiffel respecte le droit français et encourage ses partenaires à faire de même.
		Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.	-	Absence de discrimination à l'embauche, égalité d'accès à la formation professionnelle, application de la règle « à poste égal, salaire égal »…
		Élimination du travail forcé ou obligatoire.	-	Les contrats signés avec les prestataires sur les chantiers en particulier comportent une clause dans ce sens. Des clauses abordant ces sujets et les conventions de l'OIT ont progressivement été intégrées dans les mandats des property managers.
		Abolition effective du travail des enfants.	-	
Informations environnementales	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement.	52	Un Comité de Développement durable a été créé en 2013, sous la direction de Renaud Haberkorn, Directeur général. Il se réunit mensuellement et sa direction opérationnelle a été confiée à Odile Batsère, en charge de la Gestion immobilière et environnementale.
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement.	-	Des formations sur la RSE et la Gestion environnementale ont été suivies par la Direction de l'Asset Management et les membres du Comité de Développement durable.
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions.	70-71	Plan d'actions RSE 2013-2014.
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement.	-	Les investissements en faveur de la maîtrise de la performance environnementale et des risques associés ne rentrent pas en compte dans les provisions comptables pour risques et garanties.

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations environnementales	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.	Intégralité	Ces mesures sont listées dans le plan d'actions RSE 2013-2014 (p. 70-71).
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets.	58, 66 & 70-71	Dans ses locaux, le personnel de la Société trie et recycle les déchets, les toners et les bouchons plastiques, pris en charge par une association. Un tri des déchets exhaustif a été mis en place avec le locataire sur l'actif Domino.
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité.	-	Dans ses locaux, la Société a mis à disposition des casques contre le bruit.
	Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales.	61	La cartographie du patrimoine couvre cet indicateur. Les consommations d'eau sont présentées dans les indicateurs clés RSE.
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation.	60	Une politique anti-gaspillage est instaurée au sein de l'entreprise à travers le paramétrage par défaut des imprimantes permettant d'économiser l'encre et le papier. De plus, des petits carnets de notes sont confectionnés à partir des papiers brouillons.
		La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.	50-51 & 70-71	Les consommations d'énergie sont détaillées dans les indicateurs clés RSE et en annexes. Les appareils multifonctions utilisés par la Société de la Tour Eiffel sont tous de classe énergétique élevée et le nombre d'imprimantes a été divisé par deux.
		L'utilisation des sols.	-	Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts. Les déchets de démolition sont réutilisés en gravier pour les chaussées.
	Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre.	50-51 & 70-71	Dans ses locaux, la Société a réalisé un Bilan Carbone® Corporate. La cartographie a permis d'estimer les émissions liées au patrimoine.
		L'adaptation aux conséquences du changement climatique.	70-71	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.
	Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité.	70-71	Sur plusieurs toits d'immeubles, des ruches sont installées.
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional.	53	La Société de la Tour Eiffel participe à des groupes de réflexions tels que la Commmission Développement Durable de la FSIF qui traite notamment de ces sujets.
		Sur les populations riveraines ou locales.	-	Le Parc des Tanneries à Strasbourg est partiellement ouvert au public et s'inscrit dans le cadre d'un éco-quartier.
	Relations avec les parties prenantes *	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes.	54-55 & 64-65	Les principales catégories de parties prenantes – locataires, exploitants et actionnaires – ont été interrogées dans le cadre de la réalisation d'une étude de matérialité des enjeux de RSE de la Société. La tenue régulière de comités d'annexes environnementales permet d'instaurer un dialogue constant avec les locataires – clients.
		Les actions de partenariat ou de mécénat.	70-71	L'activité de la Fondation de la Tour Eiffel est maintenue.
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.	70-71	Une Charte est signée avec les property managers pour encourager les meilleures pratiques environnementales et garantir la prise en compte des questions sociales et sociétales.
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.	70-71	Mandats de gestion et facility management avec une clause environnementale ou visant la Charte d'engagement durable property managers.
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption.	-	Le règlement intérieur contient des dispositions renforçant la réglementation pour prévenir les conflits d'intérêts et le délit d'initié. Une fiche procédure de double-signature est en place. Le tableau des virements bancaires est directement transmis du cabinet comptable à la banque et les virements bancaires sont sécurisés par l'utilisation d'une clé de validation.
		Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.	-	Une démarche a été engagée par la Société de la Tour Eiffel depuis 2012. 210 heures ont été investies dans ce projet par ses porteurs.
	Droits de l'homme	Actions engagées.	-	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français qui induit un respect des droits fondamentaux de l'homme. Elle favorise également les bonnes pratiques en la matière auprès de ses prestataires property managers *via* des Chartes qui leur sont soumises en annexes de leurs mandats.

** Les personnes ou les organisations concernées ou intéressées par l'activité de la Société, et notamment : les locataires, exploitants, actionnaires, associations d'insertion, établissements d'enseignement, associations de défense de l'environnement, associations de consommateurs et populations riveraines.*

ANNEXE 2/ TABLE DE CORRESPONDANCE GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
Informations générales			
Stratégie et analyse			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du Développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	RSE p. 47	Message de Renaud Haberkorn, Directeur Général
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	RSE p. 50-51 & 55	Indicateurs clés RSE et matrice de matérialité
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation.	-	Société de la Tour Eiffel
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	RG – Site Internet	RG § 1 : Actualités et faits marquants / SI : Rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	-	20 rue de la Ville L'Évêque – 75008 Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	-	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	RG	RG couverture et § 5.2 : Actionnariat du Groupe § 3.1 : Composition du Conseil d'administration et de la direction
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	Site Internet	SI : Rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	RSE p. 56 & 57 Site Internet	RSE : L'humain au cœur de notre gestion SI : Rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	RSE p. 56 & 57	L'humain au cœur de notre gestion
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	RSE p. 72 & 73	Table de correspondance Art.225
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	RSE p. 52	Gouvernance / Parties prenantes
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	RG	RG § 1 : Activité et faits marquants
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	RG	RG § 4.3 : Facteurs de risques et assurances
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	RSE p. 53	Contributions
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	RSE p. 53	Contributions
Matérialité des aspects / enjeux et limites			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	Rapport financier – RG	Rapport financier : Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel RG Annexes : Tableau des filiales et participations
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes).	RSE p. 55	Cartographie des enjeux RSE
G4-19	Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	RSE p. 55 Site Internet	RSE : Cartographie des enjeux RSE SI : Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17).	RSE p. 54 & 55 Annexes	RSE : Cartographie des enjeux RSE RSE : Annexes – Tableau de correspondance GRI G4
G4-21	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation.	RG	RG § 4.3 : Facteurs de risques et assurances
G4-22	Raisons et conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	SI	SI : Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	SI RG	SI : Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting – Changements méthodologiques RG § 1 : Activités et faits marquants
Dialogue et implication des parties prenantes			
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	RSE p. 53	Gouvernance / Parties prenantes
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RSE p. 53 & 64	Gouvernance et Gestion environnementale en pratique

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	RSE p. 53 & 64	Gouvernance et Gestion environnementale en pratique
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	SI	Rubrique « Assemblées générales »
	Profil du reporting extra-financier		
G4-28	Période de reporting.	SI	Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-29	Date du dernier rapport publié.	SI	Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	SI	Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	SI	Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe.	RSE p. 53 & annexes	Contributions et Attestation du Commissaire aux comptes
G4-33	Organisation de la vérification externe.	RSE – Annexes	Attestation du Commissaire aux comptes (annexe)
	Gouvernance		
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	RG – p. 68 à 70	RG § 3 : Rubrique « Gouvernement d'entreprise »
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance).	RSE p. 52	Gouvernance
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 54 & 55 – SI	RSE : Cartographie des enjeux RSE SI : Rubrique « Développement durable » – Protocole de reporting
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	RG	RG § 3 : Gouvernement d'entreprise
G4-39	Appartenance du Président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).	RG	RG § 3 : Gouvernement d'entreprise
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	RG	RG § 7.1 (Annexe) : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.	SI DR – Annexes	SI : Rubrique « Règlement intérieur du Conseil d'administration » Document de référence : Attestation de l'Autorité des Marchés Financiers (« prévention du délit d'initié et conflits d'intérêts »)
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52 & 54-55 – RG	RSE : Gouvernance et Cartographie des enjeux RSE RG § 4.3 : Facteurs de risques et assurances
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.	RSE p. 52	Gouvernance

RSE = Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2013.
DR = Document de référence 2013.
RG = Rapport de gestion 2013.
SI = Site Internet.

Indicateurs obligatoires.
Indicateurs obligatoires pour un niveau de conformité « comprehensive ».
Pertinence des indicateurs en fonction de l'activité.
Indicateurs par thèmes. Le niveau « core » nécessite de publier au moins un indicateur pour chacun des thèmes.

ANNEXE 2/ TABLE DE CORRESPONDANCE GRI G4 (suite)

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de Développement durable de l'organisation et s'assure que tous les aspects pertinents sont traités.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.	RSE p. 52	Gouvernance
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunérations variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	RSE p. 52 & 54 RG	RSE : Gouvernance et Cartographie des enjeux RSE RG § 3.4 & § 5.3 : Politique de rémunération et Dividendes versés au titre des 5 derniers exercices
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	RG	RG § 3.4 : Politique de rémunération
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant.	RG	RG § 3.4 : Politique de rémunération
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-	nc
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-	nc
	Éthique et intégrité		
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	SI	Rubriques : « Charte éthique » et « Règlement intérieur du Conseil d'administration »
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance.	RSE p. 56 & 57 SI	RSE : L'humain au cœur de notre gestion SI : Rubriques « Valeurs » et « Règlement intérieur du Conseil d'administration »
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (…).	RSE p. 56 & 57 SI	RSE : L'humain au cœur de notre gestion SI : Rubriques « Valeurs » et « Règlement intérieur du Conseil d'administration »
	Informations spécifiques par thème		
	Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects		
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence.	RSE p. 54-55 & 70-71	Une stratégie RSE en phase avec nos parties prenantes et Plan d'actions RSE 2012-2015
	Performance économique		
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	RG	RG § 2 : Résultats économiques et financiers Rapport financier – Comptes sociaux
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	RG	RG § 4.3 : Facteurs de risques et assurances
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.	-	na
G4-EC4	Aides publiques reçues.	-	nc
G4-EC5	Ratios du salaire d'entrée de base par sexe par rapport au salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels.	-	nc
G4-EC6	Proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels.	-	100 %
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services.	-	Développer des immeubles de bureaux participe à l'attractivité économique d'un territoire avec l'arrivée de salariés et la création d'un environnement de travail pour les entreprises.
G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts.	-	L'activité de la Société ne génère pas d'impact indirect « substantiel ».
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux.	-	nc
	Environnement		
G4-EN1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière).	RSE p. 58-59	Bilan Carbone® Corporate
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.	RSE p. 58-59	Bilan Carbone® Corporate

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.	RSE p. 58 à 59	Bilan Carbone® Corporate
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique).	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules).	RSE p. 60 & 70-71	Une gestion vertueuse du patrimoine et Plan d'actions RSE 2012-2015
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN10	Volume total d'eau recyclée et réutilisée par l'organisation.	-	nc
G4-EN11	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents (...).	RSE p. 66 à 69	Focus Immeubles
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité.	-	nc
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser la qualité de la restauration (avec validation externe).	-	0 %
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN.	-	Aucune
G4-EN15	Émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO_2.	RSE p. 58-59	Bilan Carbone® Corporate
G4-EN16	Émissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO_2.	RSE p. 58-59 & 61	Bilan Carbone® Corporate et Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES.	RSE p. 58-59 & 61	Bilan Carbone® Corporate et Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.	RSE p. 58-59 & 61	Bilan Carbone® Corporate et Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11.	-	Aucune
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres…	RSE p. 66 à 69	Focus Immeubles Certificats BREEAM : cible « Health and well-being »
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux.	-	L'activité de la Société ne génère aucun déchets dangereux directement.
G4-EN24	Nombre et volume total de déversements substantiels.	-	Aucun
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux.	-	Aucun
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation.	-	Aucun
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services.	RSE p. 60 & 70-71	Une gestion vertueuse du patrimoine et Plan d'actions RSE 2013-2014
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits.	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaires.	-	Aucune
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (…).	RSE p. 58-59	Bilan Carbone® Corporate - Poste « Déplacements »
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement.	-	nc

RSE = Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2013.
DR = Document de référence 2013.
RG = Rapport de gestion 2013.
SI = Site Internet.

Indicateurs obligatoires.
Indicateurs obligatoires pour un niveau de conformité « comprehensive ».
Pertinence des indicateurs en fonction de l'activité.
Indicateurs par thèmes. Le niveau « core » nécessite de publier au moins un indicateur pour chacun des thèmes.

ANNEXE 2/ TABLE DE CORRESPONDANCE GRI G4 (suite)

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux.	RSE p. 60 à 63	Une gestion vertueuse du patrimoine
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés *via* des mécanismes officiels de règlement des griefs.	-	Aucun
	Conditions de travail		
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.	RSE p. 56-57	L'humain au cœur de notre gestion / Sous-catégorie « Emploi »
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel.	-	nc
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe.	-	La Société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congé parental.
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en œuvre de tout changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur travail.	-	nc
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et sécurité au travail (CHSST) (…).	-	Il n'y a pas CHSST au sein de la Société, car la Société n'a pas d'obligation légale.
G4-LA6	Types d'accidents du travail et les taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles et d'absentéisme, les décès liés au travail et la proportion de journées de travail perdues, pour l'effectif total.	RSE p. 56-57	L'humain au cœur de notre gestion Sous-catégorie « Temps de travail »
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité.	-	Aucun
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité.	-	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs.
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés de l'organisation au cours de la période de reporting, par sexe et CSP.	RSE p. 56-57	L'humain au cœur de notre gestion / Sous-catégorie « Formation »
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en oeuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.	-	nc
G4-LA11	Pourcentage par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation.	RSE p. 56-57	L'humain au cœur de notre gestion / L'intégralité des salariés est concernée.
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).	RG	RG § 3 : Gouvernement d'entreprise
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle.	-	nc
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.	RSE p. 70-71	Plan d'actions RSE 2013-2014 / Déploiement des Chartes environnementales dans le cadre des mandats de property management.
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi.	RSE p. 70-71	Plan d'actions RSE 2013-2014 / Actions prévues en 2014 : questionnaire adressé aux prestataires.
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés.	-	Aucun
	Droits de l'homme		
G4-HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement substantiels incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou ayant fait l'objet d'un contrôle sur ce point.	-	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français qui induit un respect des droits fondamentaux de l'homme. Elle favorise également les bonnes pratiques en la matière auprès de ses prestataires property managers *via* des Chartes qui leur sont soumises en annexes de leurs mandats.
G4-HR2	Nombre total d'heures consacrées, pendant la période de reporting, à la formation sur les politiques ou procédures concernant les Aspects des droits de l'homme significatifs pour les activités de l'organisation.	-	Aucune
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting.	-	Aucun
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté.	-	Aucun
G4-HR5	Sites et fournisseurs présentant un risque substantiel lié au travail des enfants et à l'exposition de jeunes employés à un travail dangereux.	-	Aucun
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire.	-	Aucun
G4-HR7	Pourcentage d'agents de sécurité ayant bénéficié d'une formation officielle sur les politiques ou procédures spécifiques de l'organisation en matière de droits de l'homme et de leur application à la sécurité.	-	0 %
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones.	-	Aucun

N°	Indicateurs	Page	Commentaires / Correspondances
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays.	-	Aucun
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.		0 %
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises.	-	Aucun
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés *via* des mécanismes officiels de règlement des griefs.	-	Aucun
	Société – Responsabilité sociétale		
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement.	-	Pour l'actif de « Parc d'Orsay », un travail avec l'Établissement Public du Plateau de Saclay pour le développement de leur schéma directeur avec rétrocession de foncier pour voirie, métro et redéveloppement de la zone. D'autres retrocessions et coopérations ont eu lieu avec les villes de Massy et Strasbourg.
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales.	-	Aucune
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption.	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.	DR	Document de référence : attestation de l'AMF – Autorité des Marchés Financiers
G4-SO5	Nombre total et le pourcentage de membres des instances de gouvernance auxquels les politiques et procédures de l'organisation en matière de lutte contre la corruption ont été transmises.	-	Aucun
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces.	-	La Société ne finance pas de partis politiques.
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel.	-	Aucune
G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires.	-	Aucune
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la Société.	-	0 %
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises.	-	Aucun
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés *via* des mécanismes officiels de règlement des griefs.	-	0 %
	Responsabilité des produits et services		
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués.	-	nc
G4-PR2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services au cours de la période de reporting.	-	Aucun
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/pourcentage soumis à ces exigences.	DR	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires.
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits/services et leur étiquetage.	-	Aucun
G4-PR5	Résultats ou principales conclusions des enquêtes de satisfaction client (basées sur des échantillons statistiques de taille pertinente).	-	nc
G4-PR6	Vente de produits interdits ou controversés.	-	Aucune
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité.	-	Aucun
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients.	-	Aucune
G4-PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services.	-	0

RSE = Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2013.
DR = Document de référence 2013.
RG = Rapport de gestion 2013.
SI = Site Internet.

Indicateurs obligatoires.
Indicateurs obligatoires pour un niveau de conformité « comprehensive ».
Pertinence des indicateurs en fonction de l'activité.
Indicateurs par thèmes. Le niveau « core » nécessite de publier au moins un indicateur pour chacun des thèmes.

ANNEXE 3/ INDICATEURS DÉTAILLÉS DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DU PATRIMOINE

Périmètre GLOBAL	*Référence GRI CRESS – EPRA*	*% de données*	*Unité*	*Années 2013*	*2012*	*2011*
/ ÉNERGIE						
Notation CarbonScreen© – performance intrinsèque	-	100 %	/100	**57**	54	55
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	85 %	MWh_{EF}	**50 494**	50 251	35 551
dont fossile	EN 3		MWh_{EF}	**128**	0	0
dont électricité	EN 4		MWh_{EF}	**47 498**	50 251	35 551
dont réseau urbain	EN 4		MWh_{EF}	**2 868**	5 058	2 165
… Par m²	CRE 1		kWh_{EF}/m^2	**191**	147	148
	CRE 1		kWh_{EF}/m^2	**449**	348	360
/ GES						
Émissions totales	EN 16	85 %	t CO_2e	**5 104**	5 107	3 461
dont directes	EN 16		t CO_2e	**249**	353	307
dont indirectes	EN 16		t CO_2e	**4 855**	4 754	3 155
… Par m²	EN 8		kg CO_2e / m^2	**19**	15	14
/ EAU						
Consommation totale	EN 8	51 %	m^3	**44 216**	52 842	51 113
… Par personne	CRE 3		m^3/ nbETP	**7,1**	5,7	7,3
/ DÉCHETS						
Tonnage total	EN 22	38 %	t	**866**	524	668
… Par personne	-		kg/nbETP	**187,6**	154,8	231,8
% de déchets valorisés*	EN 22		%	**83%**		

(*) Déchets dont la collecte est assurée en fonction de leur nature (DIB/ménager, Papiers, Cartons…).

PÉRIMÈTRE «CORE»

Nom	*Typologie*	*Surface (m²)*	*Consommation d'énergie (kWh_{EP}/m^2)*	*Émissions GES ($kg\ CO_2e/m^2$)*	*Consommation d'eau (m^3/nbETP)*	*Flux de déchets (kg/nbETP)*
Asnières	Bureaux	10 391	406,0	13,2	20,4	289,0
Bobigny	Bureaux	6 597	336,6	11,0	nd	nd
Champigny	Bureaux	14 153	615,3	20,0	7,1	233,1
Massy Ampère	Bureaux	16 339	862,2	28,1	7,2	267,8
Paris-Porte des Lilas	Bureaux	12 341	522,3	17,0	10,0	nd
Plessis	Bureaux	16 597	645,1	39,0	10,0	69,4
Rueil-CityZen	Bureaux	6 829	750,5	24,4	13,3	nd
Vélizy Topaz	Bureaux	14 106	882,4	33,5	nd	112,9
Vélizy-Energy II	Bureaux	5 444	691,3	71,6	5,6	110,8
Saint-Cloud	Bureaux	4 104	1 825,6	59,4	nd	nd
Montrouge-Eiffel O_2 *	Bureaux	5 200	365,3	17,4	nd	nd
Montigny	Bureaux	7 641	nd	nd	nd	nd
Orsay	Parcs Eiffel	17 211	206,7	6,7	nd	nd
Aubervilliers	Activités	21 692	nd	nd	nd	nd

** Indicateur établi au prorata annuel depuis la mise en exploitation de l'actif en septembre 2013.*

PÉRIMÈTRE «NON CORE»

Nom	*Typologie*	*Surface (m²)*	*Consommation d'énergie (kWh_{EP}/m^2)*	*Émissions GES ($kg\ CO_2e/m^2$)*	*Consommation d'eau (m^3/nbETP)*	*Flux de déchets (kg/nbETP)*
Caen NXP	Bureaux	17 525	645,3	21,0	2,2	118,3
Aix-Parc du Golf	Parcs Eiffel	23 089	249,8	8,1	nd	nd
Marseille-Parc des Aygalades	Parcs Eiffel	17 728	97,6	3,2	nd	nd
Nantes-Parc du Perray	Parcs Eiffel	14 541	253,5	8,3	nd	nd
Strasbourg-Parc des Tanneries	Parcs Eiffel	35 259	259,5	8,4	nd	nd
Montpellier	Activités	12 003	0,0	0,0	nd	nd
La Poste-Gennevilliers	Entrepôts / Centres de messageries	35 259	0,0	0,0	nd	nd
La Poste-Mitry-Mory	Entrepôts / Centres de messageries	9 759	0,0	0,0	nd	nd
La Poste-Toulouse	Entrepôts / Centres de messageries	13 814	229,6	13,3	nd	nd
La Poste-Orléans Ingré	Entrepôts / Centres de messageries	4 436	292,7	33,4	nd	nd
La Poste-St Gibrien	Entrepôts / Centres de messageries	11 350	351,5	11,7	nd	nd
La Poste-La Roche-sur-Yon	Entrepôts / Centres de messageries	5 980	nd	nd	nd	nd

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

/ EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

/ RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

/ INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

/ RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre les mois de décembre 2013 et de mars 2014 pour une durée d'environ 14 semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000[1].

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Sur la base de ces travaux nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

/ NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons mené quatre entretiens avec sept personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des contributeurs en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[2] :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs[3] que nous avons sélectionnés en fonction de leur représentativité au sein de la typologie des actifs, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente, selon l'indicateur concerné, de 26 % à 54 % des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le référentiel du Global Reporting Initiative.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

/ CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2014

Yves Nicolas
Associé
Commissaires aux comptes

Sylvain Lambert
Associé
du Département Développement Durable

PricewaterhouseCoopers Audit

[1] ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

[2] Informations quantitatives : la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales, les rejets de gaz à effet de serre, l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, les rémunérations et leurs évolutions et le nombre total d'heures de formation.
Informations qualitatives : l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, les conditions du dialogue avec les parties prenantes.

[3] Massy/Ampère, Plessis-Robinson, Vélizy Topaz, Caen – Colombelles, Saint-Gibrien, et Strasbourg – Parc des Tanneries.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Conception et réalisation : makheia sequoia – Rédaction : sinteo – Crédits photos : Portraits des collaborateurs de la Société : Marc Bertrand – Photos des immeubles : Paul Maurer.

7. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

7.1 Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions

Rapport spécial à l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2013 sur les options de souscription et d'achat d'actions

(article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce).

Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun de ses mandataires par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180			néant
Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice à chacun de ses mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16			néant
Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux de la Société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la Société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16	Frédéric Maman	3 369 actions	32,87 €
	Mark Inch	9 231 actions	32,87 €
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé			néant
Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la Société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, par chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé			néant
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires	Philippe de Trémiolles, Directeur financier TEAM	14 862 options de souscription à échéance au 11/04/2018	44,56 €

Le Conseil d'administration

7.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions

Rapport spécial à l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2013 sur les attributions gratuites d'actions

(article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'attribution gratuite d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce) :

Au cours de 2013, le Conseil d'administration a utilisé à une reprise la délégation de compétence consentie par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2011, dans sa dix-neuvième résolution, à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales, dans la limite de 1 % du capital :

Date	Bénéficiaire	Nombre d'actions gratuites
11/04/2013	Philippe de Trémiolles, Directeur financier de Tour Eiffel Asset Management, filiale	1 900

L'attribution définitive de ces actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. Le bénéficiaire qui a le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L. 3111-2 du Code du travail, est par ailleurs tenu de conserver au nominatif le tiers des actions reçues jusqu'à la cessation de ses fonctions.

La méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés fait ressortir une valeur de l'action de 39,96 €.

Le Conseil d'administration

7.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications *En €*	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
Opérations et résultats 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
Résultats 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.

7.4 Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L. 225-35 et R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 20 mars 2013, le Directeur général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 200 M€.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

7.5 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital Le 18 mai 2011, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 19e résolution, a autorisé le Conseil d'administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre dans la limite de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de l'Assemblée susvisée. Durée de validité de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Utilisation :** 1) Le 8 décembre 2011, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement les actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch 7 000 actions ; - à Monsieur Robert Waterland 7 000 actions ; - à Monsieur Jérôme Descamps 2 000 actions ; - à Monsieur Frédéric Maman 2 000 actions ; - à des salariés de Tour Eiffel Asset Management 2 000 actions S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de deux ans de deux conditions de performances non cumulatives. 2) Le 4 septembre 2012, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement les actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch 10 000 actions ; - à Monsieur Renaud Haberkorn 20 000 actions. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. 3) Le 11 octobre 2012, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement 1 900 actions à Monsieur Frédéric Maman. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. 4) Le 5 décembre 2012, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement 2 100 actions à des salariés de la filiale Tour Eiffel Asset Management, sans conditions de performance. 5) Le 11 avril 2013, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement 1 900 actions à Monsieur Philippe de Trémiolles. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions.
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital Le 24 mai 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16e résolution, a autorisé le Conseil d'administration à consentir, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées, des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée susvisée. Durée de validité de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Utilisation :** 1) Le 4 septembre 2012, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch 25 000 options ; - à Monsieur Renaud Haberkorn 60 000 options. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. 2) Le 11 octobre 2012, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement 14 862 options de souscription d'actions à Monsieur Frédéric Maman. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. 3) Le 11 avril 2013, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer gratuitement 14 862 options de souscription d'actions à Monsieur Philippe de Trémiolles. L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions.

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 11e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. Limites des montants des émissions autorisées : - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 11e résolution ainsi que des 12e à 18e résolutions ne pourra pas être supérieur à un plafond global de quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termeLe montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 11e résolution que des 12e, 13e et 14e résolutions est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de Bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription à condition que le Conseil d'administration confère aux actionnaires une priorité de souscription de cinq jours de Bourse minimum. Limites des montants des émissions autorisées : - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termele montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 12e résolution ainsi que de la 13e résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de six millions cent mille (6 100 000) euros. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termeLe montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 12e résolution que de la 13e résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription, le Conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires une priorité de souscription. Limites des montants des émissions autorisées : - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 13e résolution ainsi que de la 12e résolution ne pourra pas être supérieur à six millions cent mille (6 100 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 11e résolution. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; - le montant de capital nominal émis au titre de la 13e résolution s'imputera sur le plafond global autorisé par la 11e résolution ; - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termeLe montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 13e résolution que de la 12e résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 14e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. L'Assemblée générale a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs. Limites des montants des émissions autorisées : - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termeLe montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la 14e résolution ne pourra pas être supérieur à trois millions cinquante mille (3 050 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 11e, 12e et 13e résolutions. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; - le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à termeLe montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises au titre de la 14e résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à trente (30) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 15e résolution, a autorisé le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11e, 12e, 13e et 14e résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'administration lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**
Délégation de pouvoirs consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables. Limites des montants des émissions autorisées : Les émissions d'actions autorisées s'imputeront sur les plafonds visés aux 11e, 12e et 13e résolutions. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation est arrivée à son terme et n'a pas été utilisée.**

Autorisation donnée	Utilisation
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes. Limites des montants des émissions autorisées : Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra dépasser 15 200 000 euros. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**
Autorisation consentie au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail Le 30 mai 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18e résolution, a autorisé le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de 600 000 euros de montant nominal. Cette autorisation entraîne renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation est réservée. Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	**Cette autorisation n'a pas été utilisée.**

8. GLOSSAIRE

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location.

ANR EPRA et ANR EPRA triple net

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur mode de calcul est détaillé dans la partie 2.3 « Actif Net Réévalué » du rapport de gestion.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux loyers nets de la foncière, après déduction des frais de structure nets. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Le détail du cash-flow courant figure dans la partie 2.1.2.d) du rapport de gestion.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du Groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

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

- Ratio LTV : communément défini comme le montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets.

Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période.
- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (hors intérêts courus).

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des deux périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces deux périodes.
- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.
- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (immeubles de placement +actifs destinés à être cédés + autres immobilisations corporelles).

Les emprunts hypothécaires prévoient des covenants fondés sur un ratio LTV. La méthode de calcul de ce ratio est dans ce cas propre au contrat de prêt et peut éventuellement différer de la méthode de calcul « Groupe » définie ci-avant.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif. La dilution potentielle venant de ces titres (options d'achat ou de souscription d'actions) a été calculée quand de tels instruments étaient dans la monnaie en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 31 décembre 2013 s'établit à 6 227 986 actions. Un calcul figure dans la Note 25 des comptes consolidés.

Projet de développement

Il s'agit de projets en cours de construction à la date de clôture, y compris les immeubles faisant l'objet d'un repositionnement.

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global [(1)] et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières).
- Taux de rendement EPRA *(Net Initial Yield EPRA)* : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus.
- Taux de rendement EPRA *topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up)* : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

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

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements).
- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels) (les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m^2 par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique)).

Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des deux périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces deux périodes.

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