



Assemblée générale 2015

28 mai 2015

Bienvenue.....



Préambule



Ordre du jour - Résolutions

- à titre ordinaire :

- Examen des rapports du Conseil d'administration, du président et des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2014 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2014 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2014 ;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Agnès Auberty ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de SMAvieBTP ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'administrateur ;



Ordre du jour – Résolutions (suite)

- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société
- nomination de MM Puccini en qualité d'administrateur,
- nomination de Suravenir en qualité d'administrateur,
- nomination de AG Real Estate en qualité d'administrateur,
- **à titre extraordinaire** :
 - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société;
 - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
 - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;



Ordre du jour – Résolutions (suite)

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail ;



Ordre du jour – Résolutions (fin)

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- Modification de l'article 23 des statuts sur la date d'inscription en compte des actions ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux, dans la limite d'un (1) % du capital ;
- Pouvoirs en vue des formalités.



Liste des documents à disposition (1)

- Convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- Avis de réunion paru au BALO le 22 avril 2015,
- Avis de convocation paru au BALO le 13 mai 2015,
- Avis de convocation paru aux Petites Affiches le 13 mai 2015,
- Convocation adressée aux commissaires aux comptes,
- Feuille de présence à l'assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte ordinaire annuelle et extraordinaire du 28 mai 2015, incluant l'exposé de la situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé et le rapport de responsabilité sociale et environnementale ; les annexes à ce rapport :
 - les rapports spéciaux du conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L 225-184 et L 225-197 du code de commerce (options de souscription et d'achat d'actions, et attributions gratuites d'actions),
 - le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
 - le rapport du président du conseil d'administration établi en application de l'article L 225-37 du Code de Commerce,
 - les autorisations de cautions avals et garanties,
 - le tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital,



Liste des documents à disposition (2)

- un complément à la présentation des résolutions et le texte de trois nouvelles résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire,
- Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014,
- Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés,
- Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre,
- Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital,



Liste des documents à disposition (3)

- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative aux versements effectués en 2014 par la Société à la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel,
- Rapport complémentaire du Conseil d'administration sur l'utilisation de la délégation de compétences consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 30 mai 2013,
- Rapport complémentaire du Conseil d'administration sur l'utilisation de la délégation de compétences consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre 2014,
- Statuts de la Société,
- Extrait Kbis de la Société,
- Liste des administrateurs et directeur général,
- Fiches administrateur de Madame Agnès Auberty et Messieurs Hubert Rodarie et Maxence Hecquard,
- Liste des actionnaires nominatifs.



Sommaire




- I. Marché immobilier
- II. Résumé 2014
- III. Plan stratégique
- IV. Résultats annuels 2014
- V. Evénements postérieurs à la clôture
- VI. Perspective



I // Marché immobilier

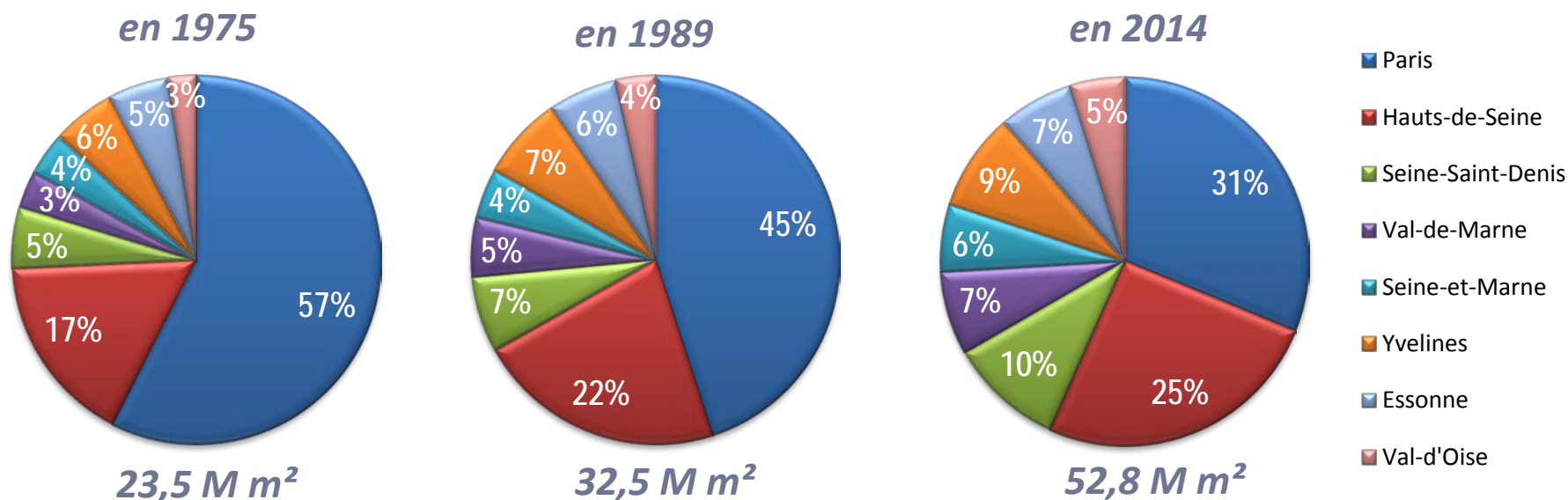


Le marché immobilier : opportunités & perspectives

<ul style="list-style-type: none">❑ Concurrence sur le marché de l'investissement❑ Faible coût de l'argent		<ul style="list-style-type: none">❑ Pression sur les taux de rendements❑ Bonne tenue des valeurs d'actifs
<ul style="list-style-type: none">❑ Stabilisation du taux de vacance IDF (7,4%)❑ Lancement de projets neufs limité		<ul style="list-style-type: none">❑ Stabilisation / amélioration du marché locatif
<ul style="list-style-type: none">❑ Facteurs conjoncturels (baisse de l'euro, baisse du prix du pétrole)❑ Recherche de performance et loyers attractifs		<ul style="list-style-type: none">❑ Reprise de projets immobiliers chez les utilisateurs



Evolution du parc de bureaux par département en IDF

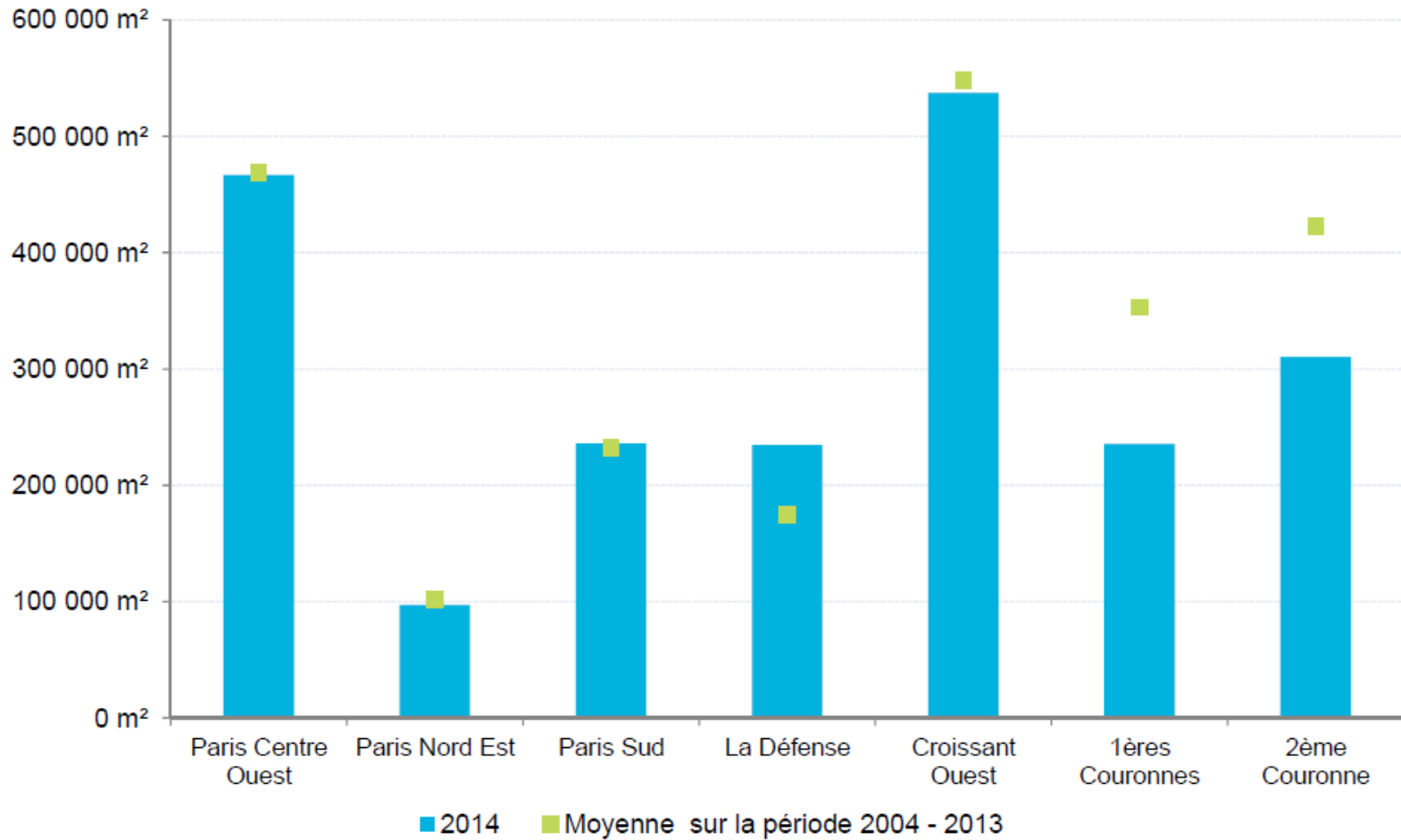


Département	1975	1989	2014	TMCA 1975-2014
75	13 530 987	14 642 309	16 251 014	0,30%
77	893 020	1 415 657	3 141 003	2,08%
78	1 301 317	2 399 206	4 557 593	2,08%
91	1 233 244	1 958 684	3 474 362	1,71%
92	3 941 431	7 103 184	13 340 093	2,02%
93	1 261 203	2 168 770	5 369 400	2,40%
94	769 599	1 711 688	3 901 046	2,70%
95	596 118	1 137 092	2 526 009	2,40%
total Ile-de-France	23 526 919	32 536 590	52 560 520	1,33%

Source ORIE



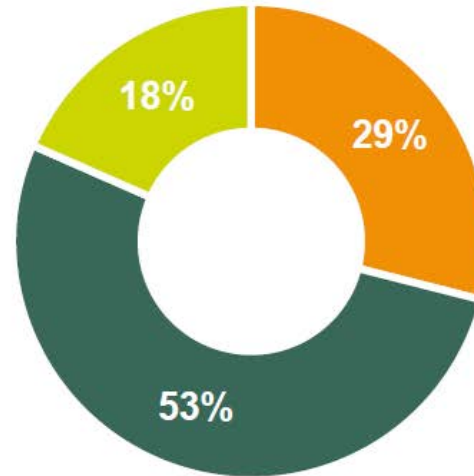
Demande placée par secteur géographique



Source CBRE / Immostat Janvier 2015



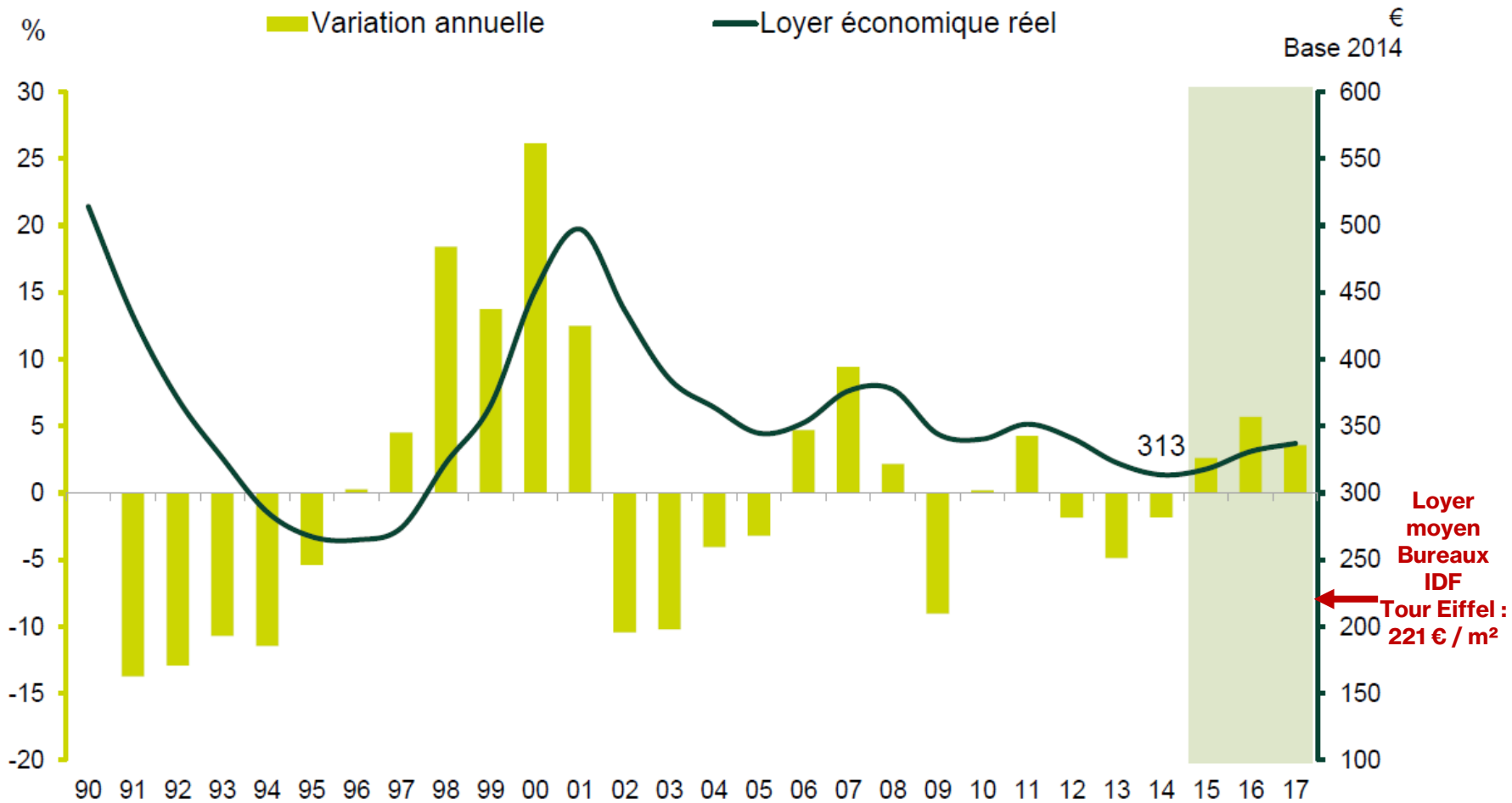
Motivation des grands utilisateurs en Ile-de-France



Source BNP PARIBAS novembre 2014



Loyer moyen de bureaux en Ile-de-France



Source BNP PARIBAS janvier 2015



II // Résumé 2014



Réalisations 2014

Croissance du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">■ Accroissement du patrimoine en valeur(+ 9%)<ul style="list-style-type: none">▪ Acquisition d'actifs sécurisés (99,5 M€ HD)▪ Cessions d'actifs non stratégiques (38,6 M€ HD)
Sécurisation des loyers	<ul style="list-style-type: none">■ Augmentation de la durée ferme moyenne des baux (4,3 ans) sur le portefeuille hors parcs d'affaires*■ Forte granularité des loyers sur les parcs d'affaires**
Maîtrise de l'endettement	<ul style="list-style-type: none">■ Stabilisation de la LTV (47,7% vs 46,2%)
Réduction des coûts	<ul style="list-style-type: none">■ Diminution des charges immobilières : - 16,3%■ Diminution des charges corporate : - 9,4%■ Diminution des frais financiers : - 23 %

*Portefeuille hors parcs d'affaires : 85% des loyers

**Parcs d'affaires : 15% des loyers



III // Plan stratégique



Un nouveau plan stratégique

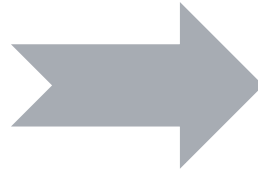
Objectif : doubler la taille du patrimoine en valeur d'ici 3 à 5 ans

❑ **Trois axes de croissance :**

- ❑ Acquisition directe d'actifs sécurisés
- ❑ Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir
- ❑ Croissance externe compatible avec les localisations et le portefeuille existant

❑ **Un développement ciblé sur les pôles établis (transports, bassins économiques) notamment du Grand Paris :**

- ❑ Constitution de parcs tertiaires offrant des services adaptés à la demande
- ❑ Investissements obéissant à une logique de pôles tertiaires
- ❑ Taille critique
- ❑ Dynamique locative forte
- ❑ Accompagnement des besoins des locataires



❑ **Une gestion de proximité avec les clients utilisateurs accrue :**

- ❑ Internalisation de la gestion immobilière (locative, commerciale, technique et administrative)
- ❑ Démarche de certification ISO 9001 et 14001
- ❑ Engagement environnemental fort



Parc Orsay Université – Paris-Saclay

© Tristan DESCHAMPS




IV// Résultats annuels 2014

- 
1. Réalisations opérationnelles
 2. Résultats financiers
 3. Perspectives



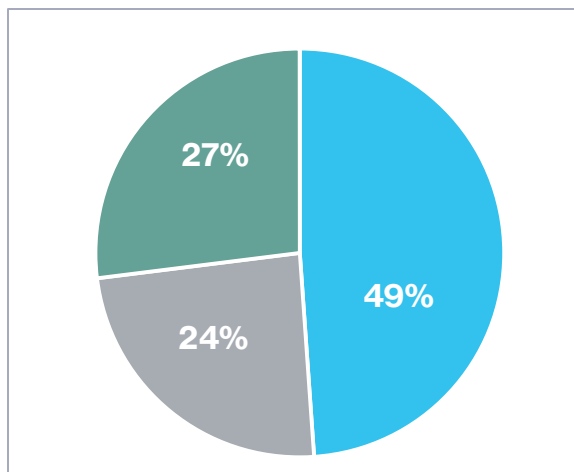
IV.1 Réalisations opérationnelles

Evolution du patrimoine

Cessions d'immeubles	Acquisitions
<p>Ventes réalisées : 38,6 M€*</p> <ul style="list-style-type: none">• La Roche s/Yon, Centre de tri « La Poste » : 6 000 m² / loyer annuel 360 k€• Les Souhemes, Entrepôts « La Poste » : 9 900 m² / loyer annuel 362 k€• Nantes, Parc Eiffel : 14 500 m² / loyer annuel 1 270 k€• Herblay, locaux mixtes: 2 200 m²/ loyer annuel 220 k€• Chartres, locaux mixtes: 11 500 m² / loyer annuel 735 k€ <p>Promesses signées : 10,5 M€</p> <ul style="list-style-type: none">• Massy, terrain K3 (logements) + terrain Strasbourg (logements) et Orsay (public) <p><small>(*) à la valeur d'expertise</small></p>	<p>Acquisitions réalisées : 99,5 M€ (HD)</p> <ul style="list-style-type: none">• Bagneux, bureaux loués à Orange: 8 300m² / loyer annuel 1 903 k€• Suresnes, bureaux loués à Cap Gemini: 14 700 m²/ loyer annuel 5 200 k€ <p>Acquisitions signées depuis la clôture de l'exercice : 53,1 M€ (HD)</p> <ul style="list-style-type: none">• Vélizy, bureaux loués sur 6 ans ferme 7 000 m²/ loyer annuel 1 800 k€• Guyancourt, bureaux loués sur 9 ans ferme 6 200 m²/ loyer annuel 1 700 k€
	Assemblée générale 2015

Présentation du portefeuille au 31 décembre 2014

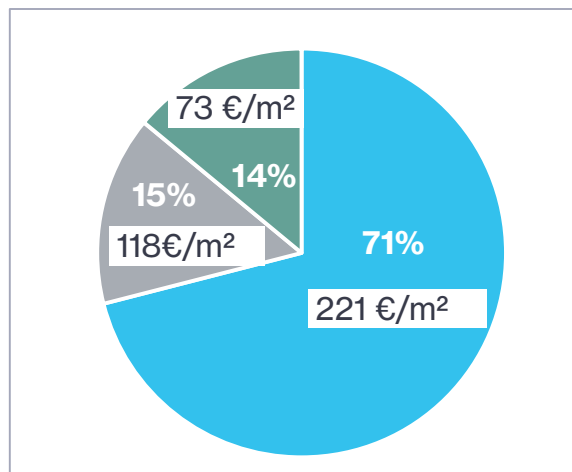
En m²



371 363 m²

Nombre d'actifs : 28

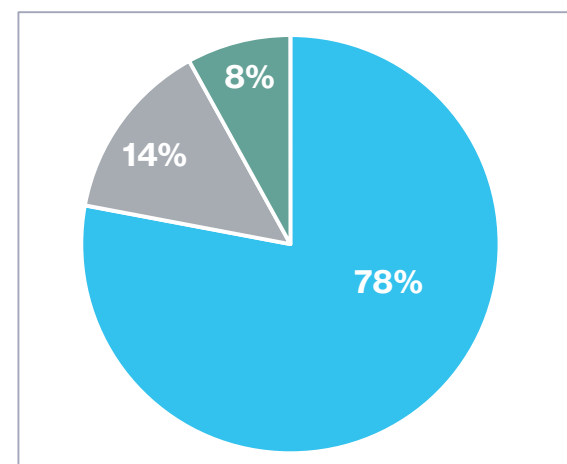
En loyer



52 M€

Loyer moyen : 157 € / m²

En valeur



765 M€

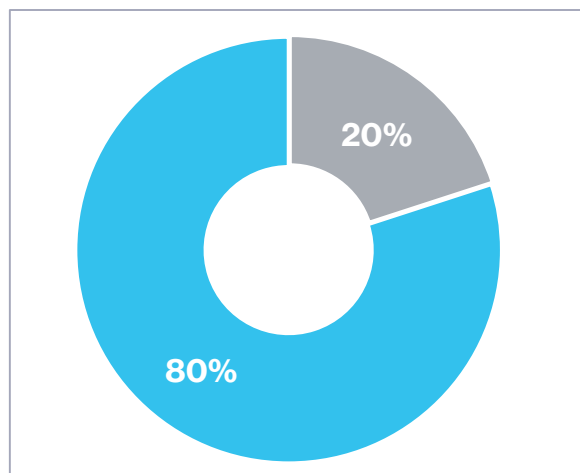
Part Bureaux : 92%

- Bureaux Paris /IDF
- Bureaux Régions
- Autres actifs



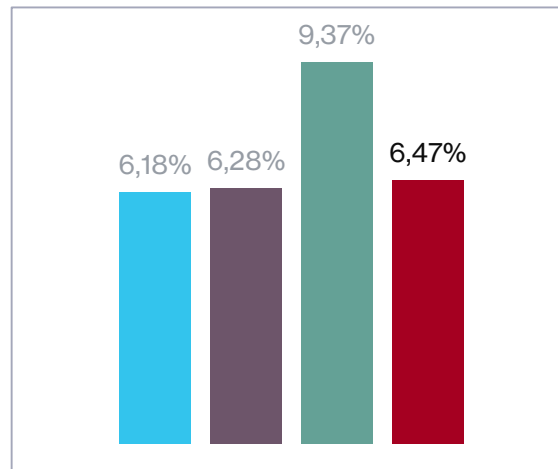
Un patrimoine performant et recentré sur l'Ile-de-France

Répartition géographique (valeur)



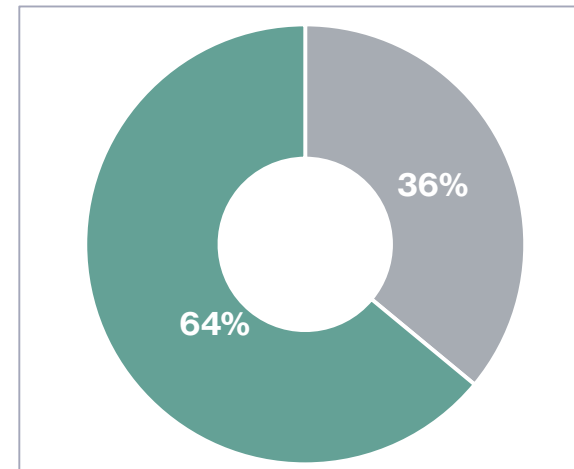
- Immeubles en Ile-de-France
- Immeubles situés en régions

Rendement EPRA Topped-up



- Bureaux IDF
- Bureaux en régions
- Autres actifs
- Moyenne du portefeuille

Age moyen du portefeuille (valeur)



- Immeubles de moins de dix ans, neufs ou rénovés
- Immeubles de plus de dix ans



Acquisition d'actifs sécurisés en IDF : Bagneux



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



Acquisition d'actifs sécurisés en IDF : Suresnes



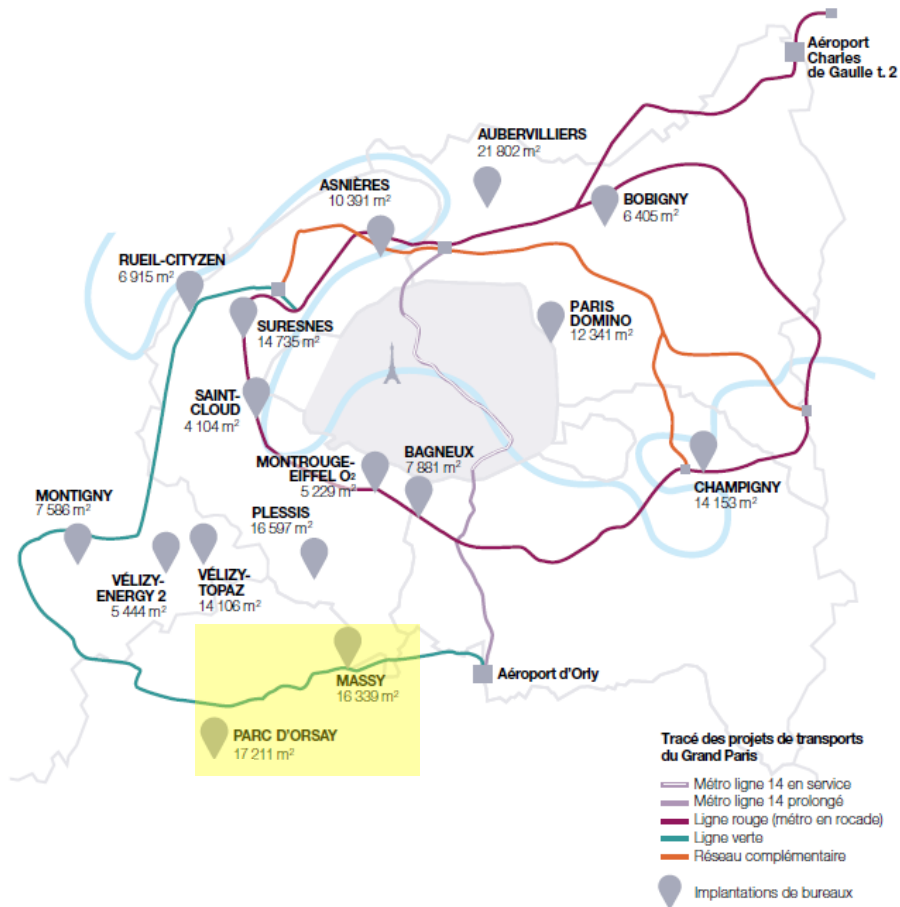
- Immeuble de **14 735 m² de bureaux rénovés** en 2009 situé 9 quai Marcel Dassault à Suresnes et loué en totalité à Cap Gemini
- Prix d'acquisition: 76,2 M€ soit 81,4 M€ droits compris
- Loyer annuel facturé : 5,2 M€ soit un **rendement immédiat de 6,4%**
- Durée ferme du bail : 4,5 ans



Projets de développement (Massy -Power Park) © Lan



Développements sur les réserves foncières du groupe



- ❑ **A Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien :

2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly

- ❑ **A Orsay** au sein du Parc Eiffel d'Orsay, 17.500m² de bureaux sur 16 bâtiments en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris : le campus scientifique Paris-Saclay (Ecole normale Sup, Université Paris Sud, Polytechnique...)



Massy : 70 000 m² en cours de valorisation



LOGEMENTS
13 500 m²
Promesse signée avec
ALTAREA COGEDIM

Immeuble loué à
ALSTOM
16 700 m²

**Projet CAMPUS
MASSY EIFFEL**

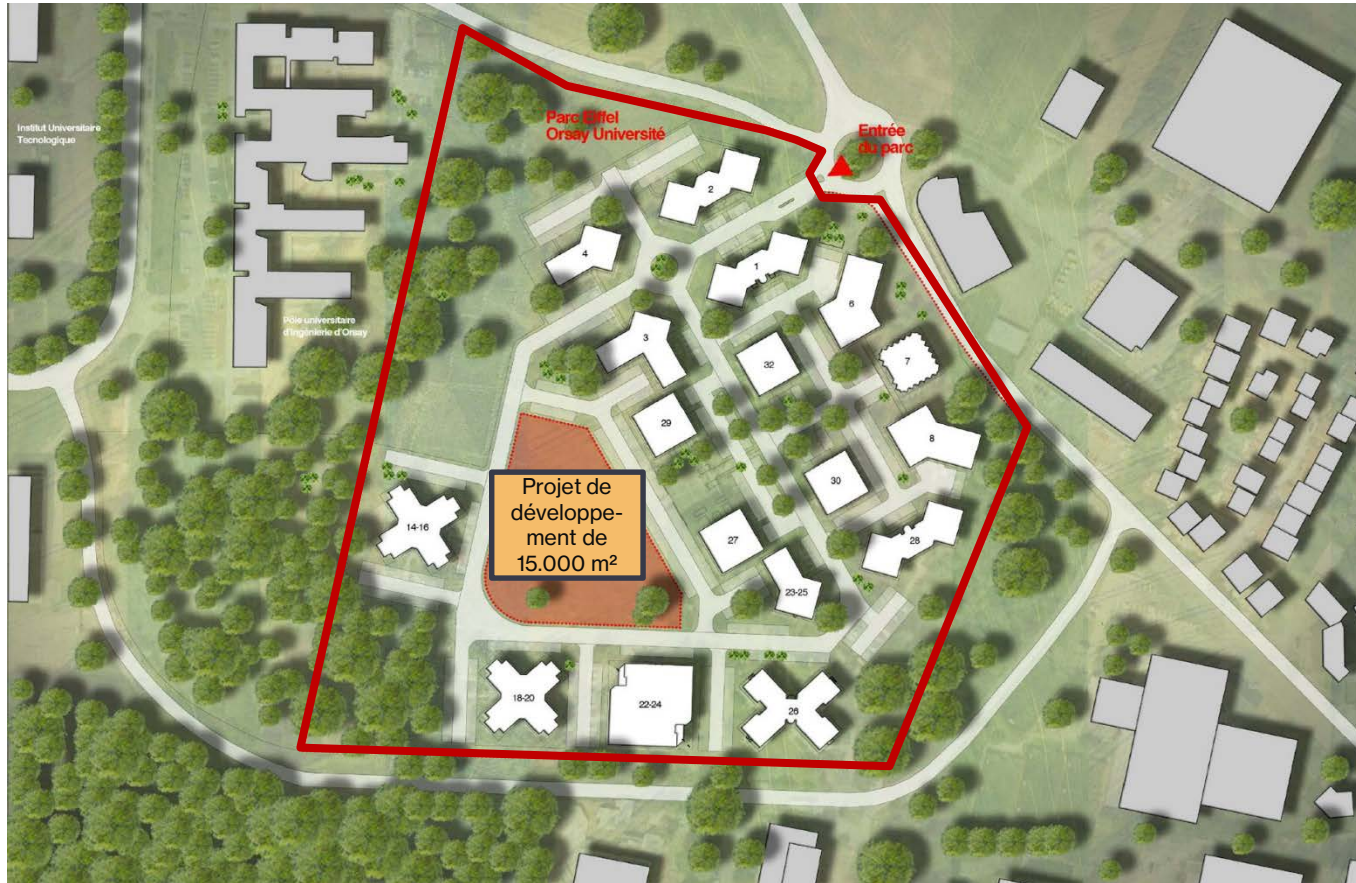
Projet
23 000 m² bureaux
PC en préparation

POWER PARK
PC obtenu
32 425 m² bureaux



Orsay : en projet : 15.000 m² potentiel PLU : 80.000m²

Le Parc Eiffel d'Orsay est situé à 300 m de la future station du Grand Paris (prévue en 2023) au sein de la ZAC du Moulon dont le PLU vient d'être adapté au projet de développement du campus scientifique.

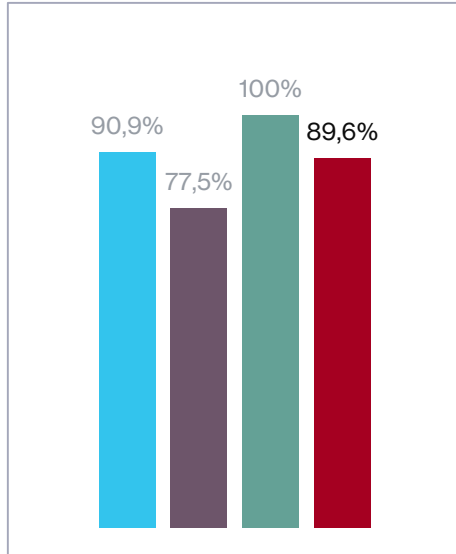


Bâtiments
existants
17.500 m²



Des revenus locatifs solides et sécurisés sur le long terme

Taux d'occupation EPRA

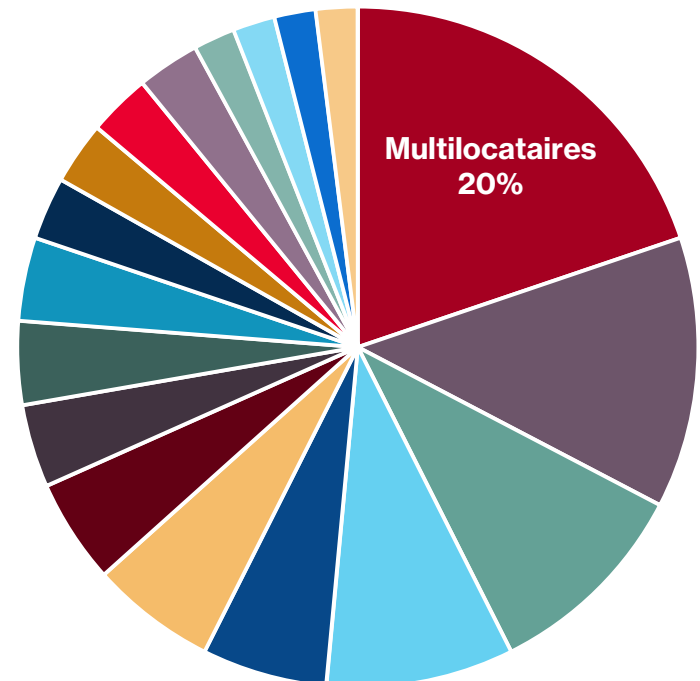


Profil des locataires

80% des loyers proviennent d'entreprises de premier rang

La Poste	13%
CapGemini	10%
Alstom	9%
Ministère de l'Intérieur	6%
Altran	6%
Air Liquide	5%
C&S	4%
Atos	4%
Orange	4%
NXP	3%
Gefco	3%
Conseil Général 93	3%
Centre des Monuments Nationaux	3%
Pôle Emploi	2%
Antalis	2%
France Télévisions	2%
Schneider Electric	2%

80%



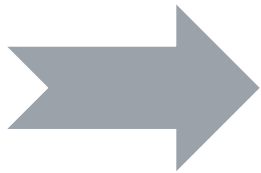
Maturité des baux (hors parcs) : 4,3 ans – Aucun impayé



Sécurisation des loyers

- ❑ **Nouveaux baux** : France Télévisions – Saint-Cloud (+7 ans)

- ❑ **Renouvellements de baux** : 13,1 M€ - 63 695 m²
 - ❑ CS Communications – Plessis (+ 8 ans)
 - ❑ Air Liquide - Champigny (+ 7 ans)
 - ❑ Ministère de l'Intérieur – Asnières (+9 ans)
 - ❑ Multilocataires Porte des Lilas (de +2 à +6 ans)
 - ❑ NXP – Caen Colombelles (+5 ans) et sous-locataire + 2 ans



Allongement de plus d'un an de la durée ferme moyenne des baux à 4,3 ans sur les actifs hors parcs (85% des loyers)





IV.2 Résultats financiers

Montrouge – Eiffel O₂

© PlanaSphère



Chiffres clés

Sécurisation des loyers et performance opérationnelle

	2014	2013
Valeur du patrimoine Hors droits	765 M€	701 M€
Dette financière nette	370 M€	327 M€
LTV nette	47,7%	46,2%
ANR EPRA triple net (en €/action)	58,2	58,1
Loyers	51,9 M€	61,5 M€
<i>Variation à périmètre constant des loyers</i>	-3,8%	3,3%
<i>Taux d'occupation financier EPRA</i>	89,6%	93,7%
Résultat opérationnel courant EPRA	40 M€	47,3 M€
<i>% loyers</i>	77%	77%
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,0M€	-1,9M€
Cash-flow courant	27,0 M€	29,5 M€
<i>en €/action</i>	4,3	4,7

- Fin du programme de cession
- Reprise des investissements
- Travail proactif de renouvellement des baux
- Libération de l'immeuble de Rueil
- Stabilité marge opérationnelle courante (EPRA)



Indicateurs EPRA

Résilience de la performance opérationnelle dans une année de transition

	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€
Taux de rendement EPRA	6,14 %	6,95 %
Taux de rendement EPRA topped-up	6,47 %	7,44 %

	31/12/2014	31/12/2013
Taux de vacance EPRA	10,4 %	6,3 %
ANR EPRA par action	60,4 €	59,6 €
ANR EPRA Triple net par action	58,2 €	58,1 €



Résultats consolidés EPRA et IFRS

Fin de la restructuration du portefeuille, impact des coûts non récurrents

En M€	2014			2013			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	51,9		51,9	61,5		61,5	-15,6%
Charges sur immeubles (*)	-8,5	-1,0	-9,5	-9,6	-1,8	-11,4	
Frais de fonctionnement	-3,4	-2,4	-5,8	-4,6	-1,8	-6,4	
Résultat opérationnel courant	40,0	-3,4	36,6	47,3	-3,6	43,7	-15,6%
% loyers	77,0%		70,5%	77,0%		71,1%	
Résultats de cessions		-0,9	-0,9		0,5	0,5	
Variation de juste valeur des immeubles		-16,1	-16,1		-35,0	-35,0	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,5		-0,5	0,0	0,2	0,2	
Résultat opérationnel	39,4	-20,3	19,1	47,4	-38,0	9,3	-16,7%
% loyers	76,0%		36,8%	77,1%		15,2%	
Coût de l'endettement net	-14,8		-14,8	-19,3		-19,3	
Autres produits et charges financiers		-5,2	-5,2		8,2	8,2	
Résultat financier net	-14,8	-5,2	-20,0	-19,3	8,2	-11,1	-23,0%
Résultat net avant impôts	24,6	-25,5	-1,0	28,1	-29,9	-1,8	-12,5%
Impôts	0,0		0,0	-0,1		-0,1	
Résultat net (Part du Groupe)	24,6	-25,5	-1,0	28,0	-29,9	-1,9	-12,1%
% loyers	47,4%		-1,8%	45,5%		-3,1%	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	3,9	-4,0	-0,2	4,5	-4,8	-0,3	-13,2%

(*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

(**) nombre d'actions : 6 328 181 au 31 décembre 2014 et 6 253 916 au 31 décembre 2013



Bilan consolidé

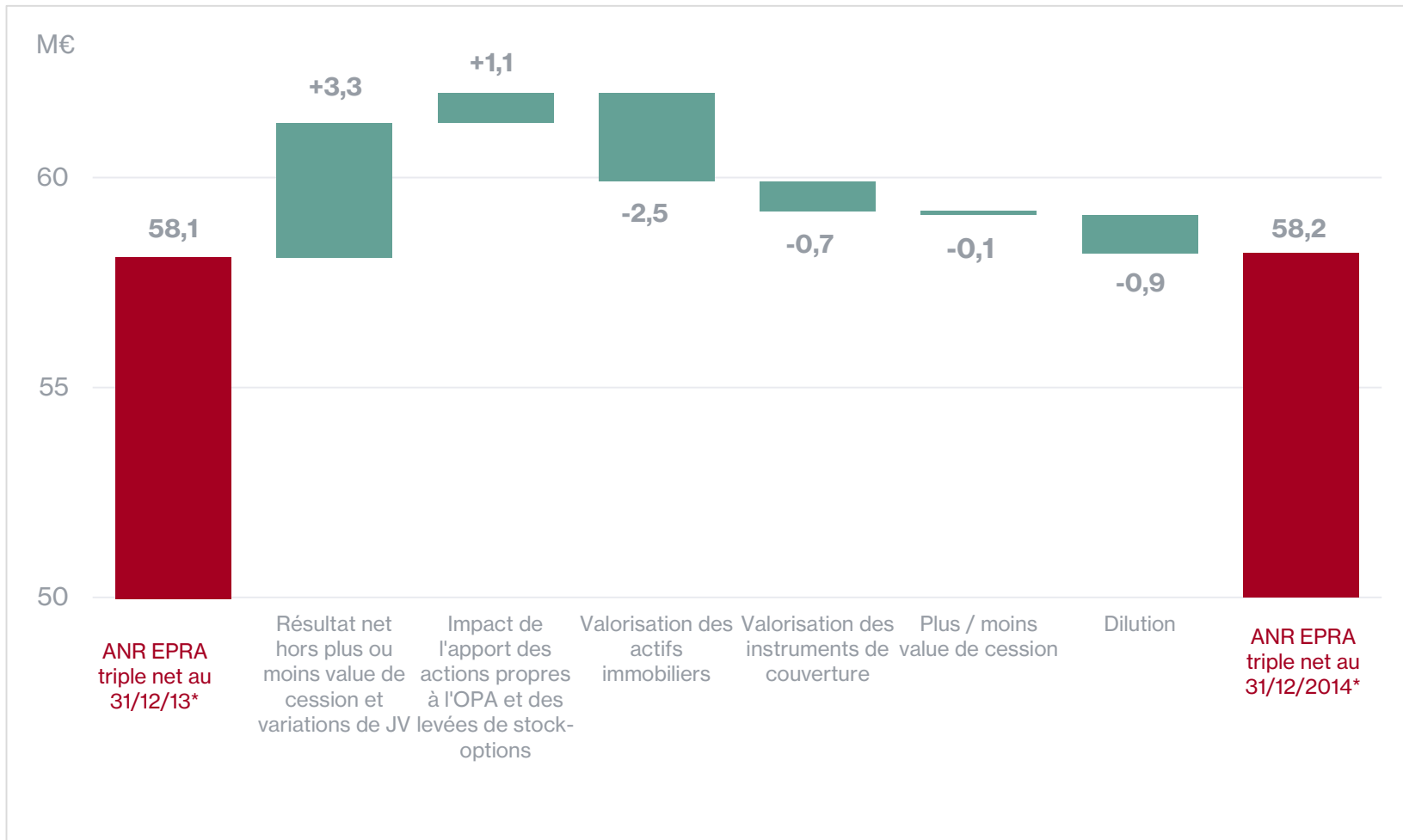
Une reprise des investissements

<i>en M€</i>	31/12/2014	31/12/2013
ACTIF		
Immeubles de placement	754,9	692,4
Actifs destinés à être cédés	10,2	8,6
Immobilisations corporelles	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	30,5	35,8
Trésorerie	14,8	21,7
Total ACTIF	810,4	758,5
PASSIF		
Capitaux Propres	362,7	356,2
<i> dont Résultat</i>	-1,0	-1,9
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	384,1	348,5
Autres dettes	63,6	53,8
Total PASSIF	810,4	758,5



Variation ANR EPRA triple net par action (en €)

Stabilité de l'ANR



* Nombre d'actions dilués : 6 330 337 au 31/12/2014 et 6 227 986 au 31/12/2013

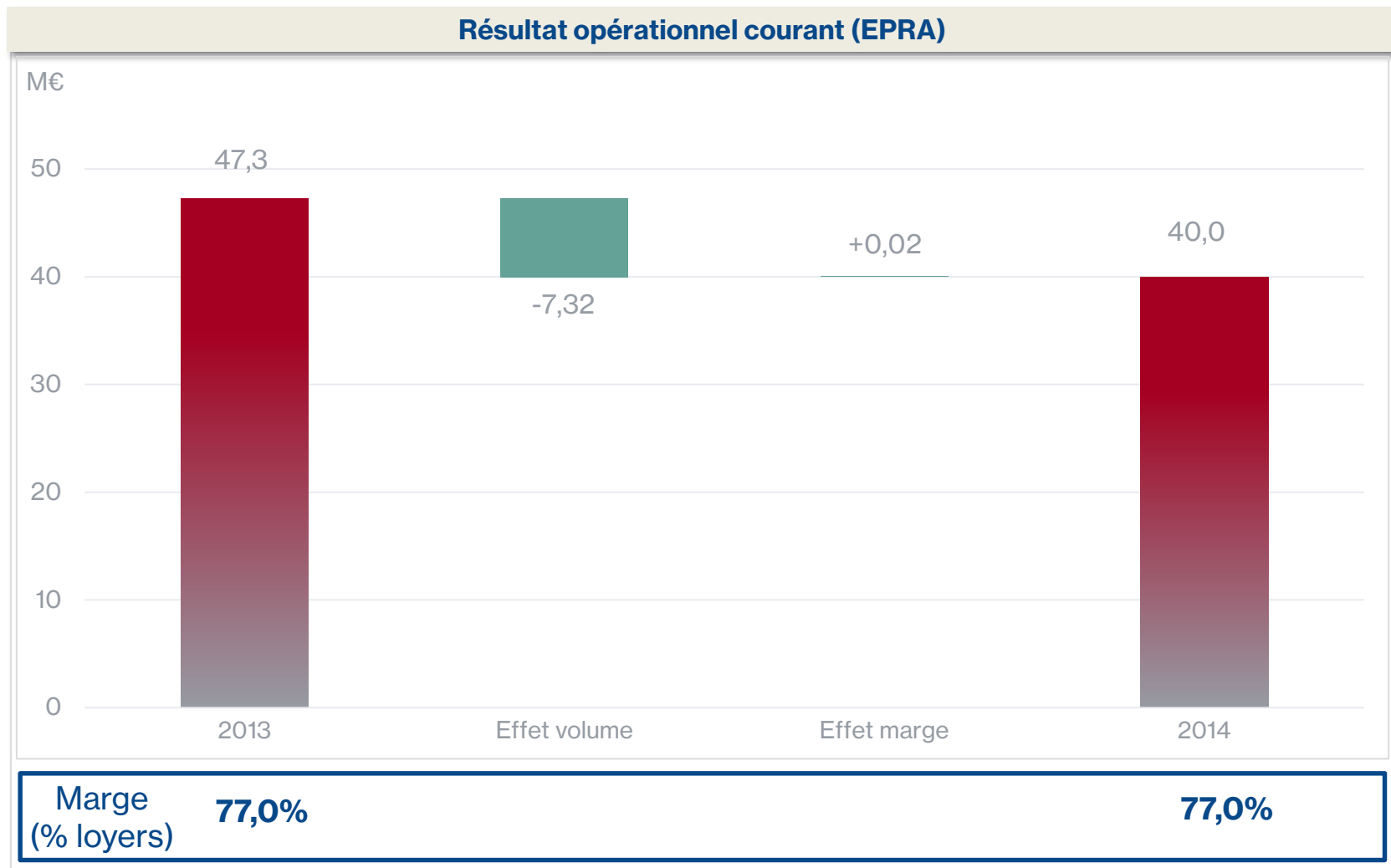


Loyers



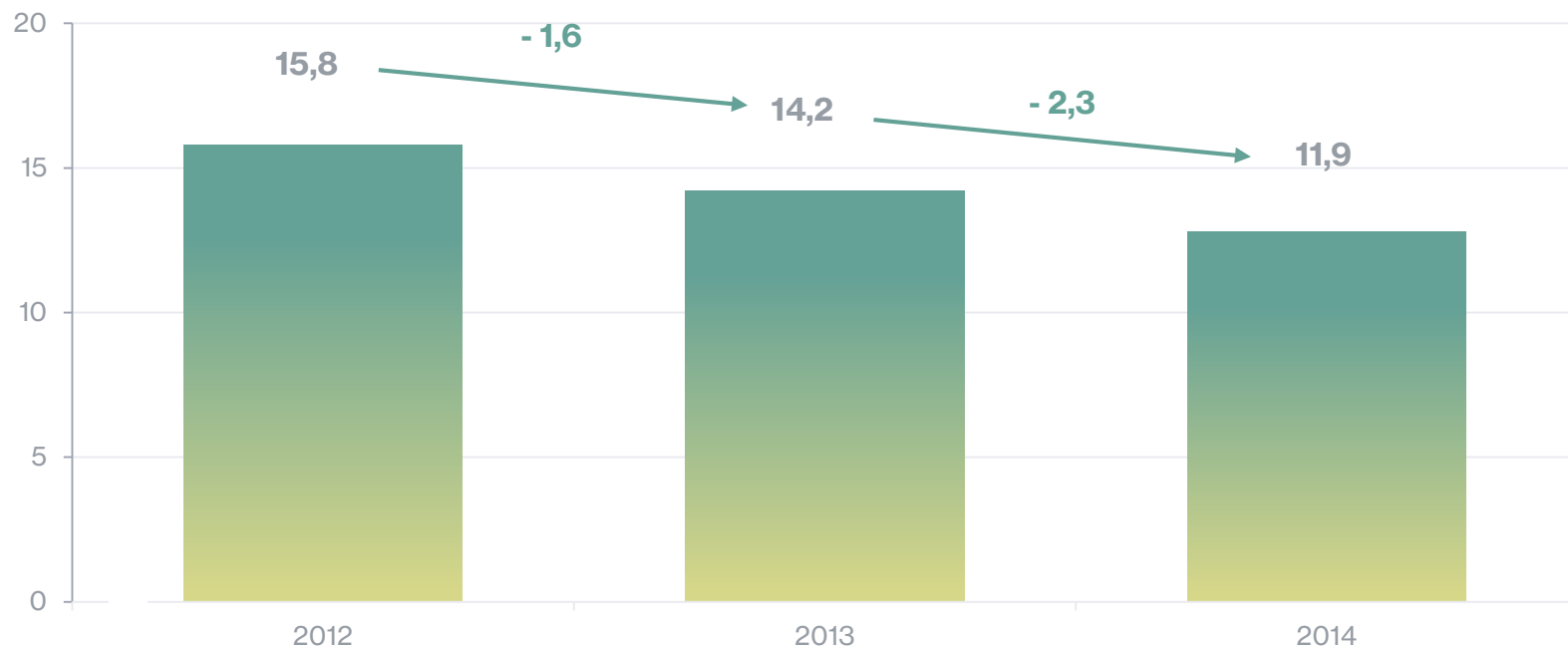
Résultat opérationnel courant EPRA

Stabilité de la marge



Coûts opérationnels : programme de réduction significatif

Coûts EPRA* en M€



*Coûts excluant les coûts non récurrents

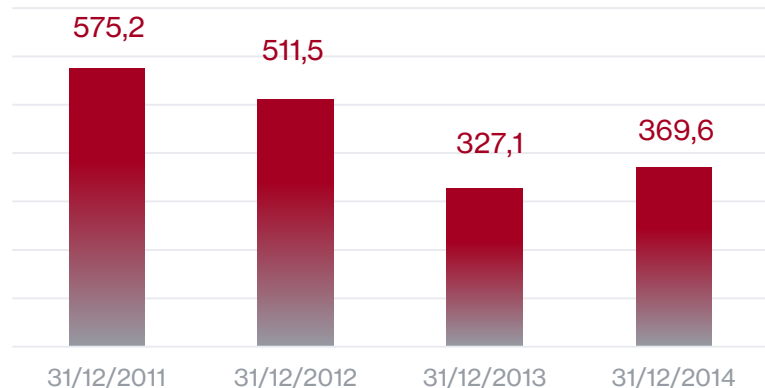


Dettes financières

Caractéristiques clés

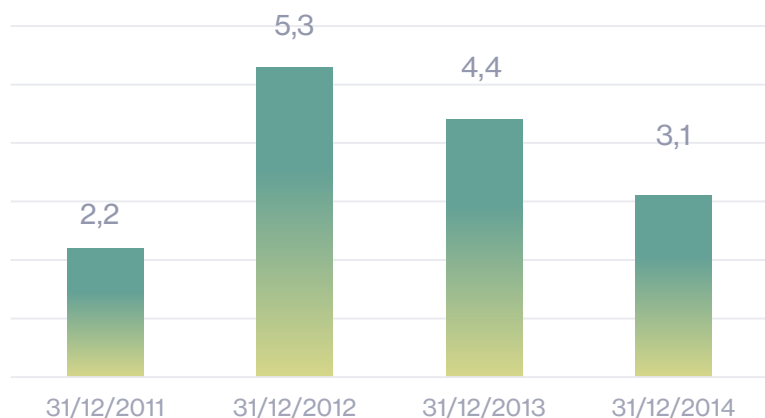
Dettes financières nettes

En M€

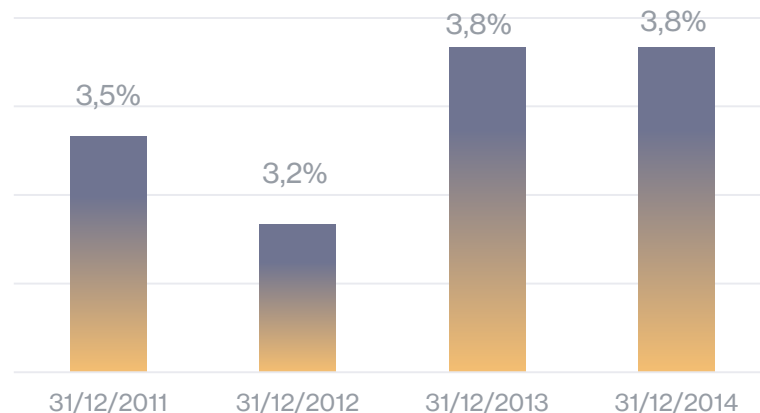


LTV	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
LTV	57,6%	55,9%	46,2%	47,7%

Maturité (années)



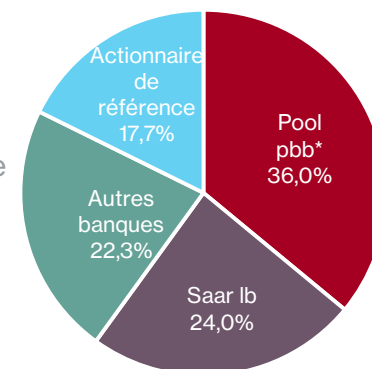
Taux



% Dette à taux fixe	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
% Dette à taux fixe	47%	60%	88%	89%

Typologie

- ❑ 82,3% dette bancaire hypothécaire
- ❑ 17,7% d'avance de trésorerie de l'actionnaire
- ❑ Taux de couverture : 100%
- ❑ 15 lignes pour un total de 384,1 M€ (IFRS)



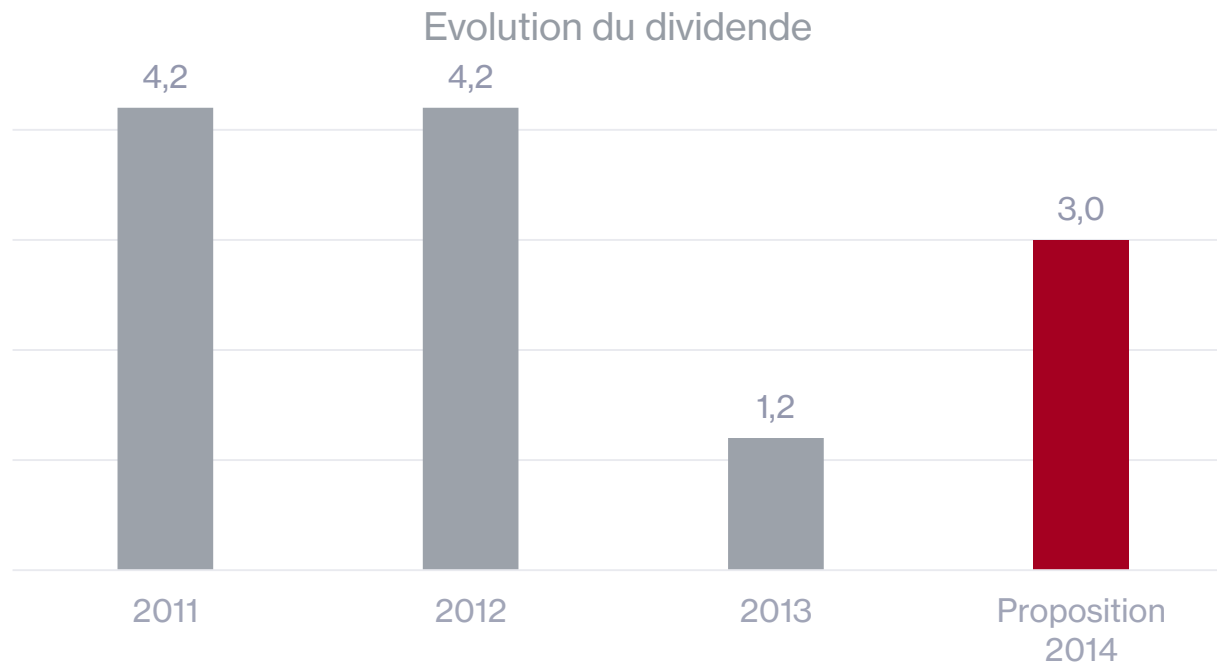
* incluant aussi Crédit Foncier, CA CIB, Société Générale et SCOR



Dividende pour l'exercice 2014

Dividende 2014 (proposé à l'Assemblée générale annuelle) : **3,0 € / par action**

Versement en numéraire



V// Événements postérieurs à la clôture



Acquisition du Vauban à Vélizy (mars 2015)



- Immeuble de **7 000 m² de bureaux** situé 17, rue Paul Dautier à Vélizy et loué en totalité à Yokogawa dont c'est le siège
- Prix d'acquisition: 25,6 M€ soit 27,8 M€ droits compris
- Loyer annuel facturé : 1,8 M€ soit un **rendement immédiat de 6,48%**
- Durée ferme du bail : 7 ans



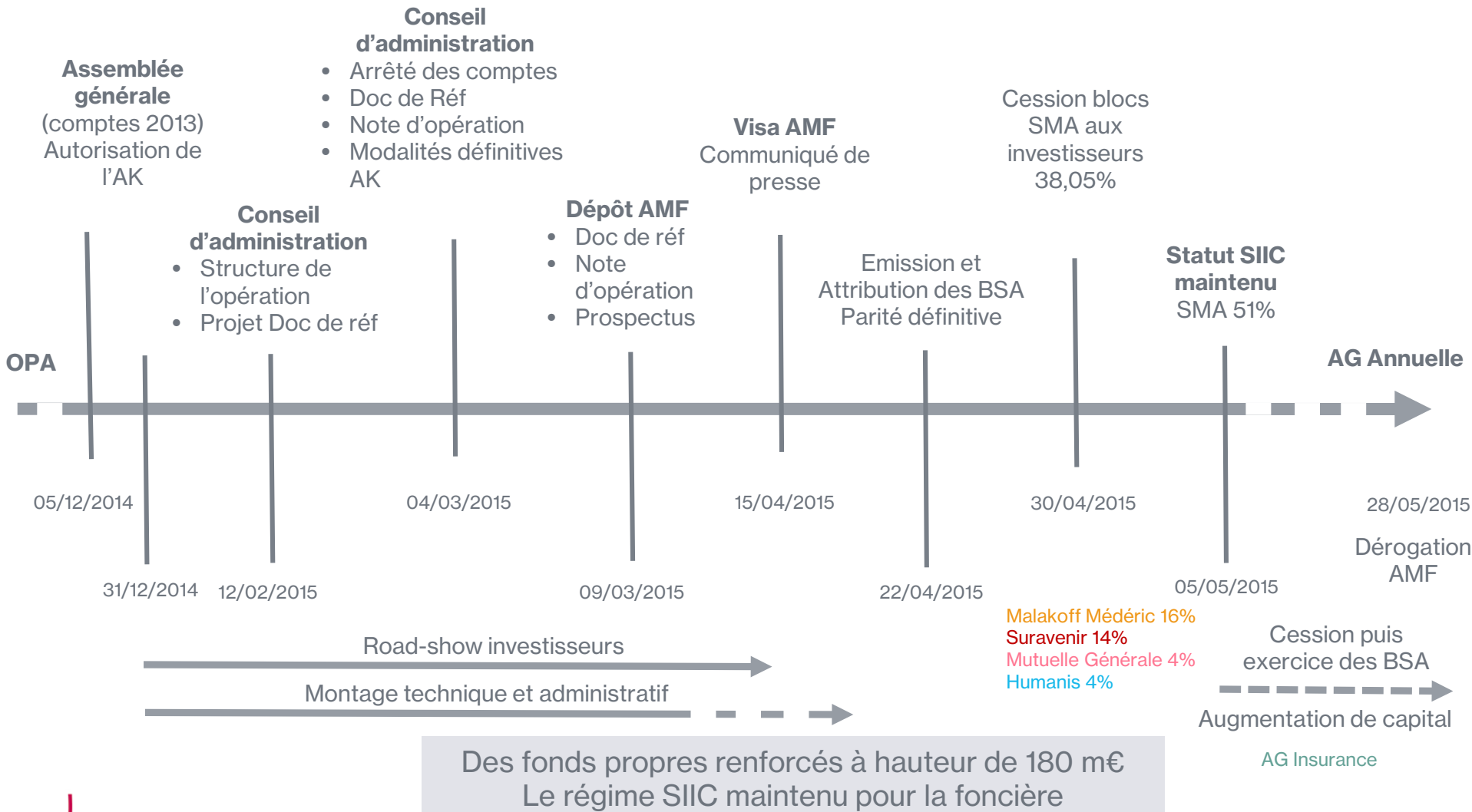
Acquisition du Berlioz à Guyancourt (avril 2015)



- Immeuble neuf HQE de **6 200 m² de bureaux** situé à Guyancourt et loué en totalité à Baxter
- Prix d'acquisition: 27,5 M€ soit 33 M€ droits compris
- Loyer annuel facturé : 1,7 M€ soit un **rendement immédiat de 6,21%**
- Durée ferme du bail : 9 ans

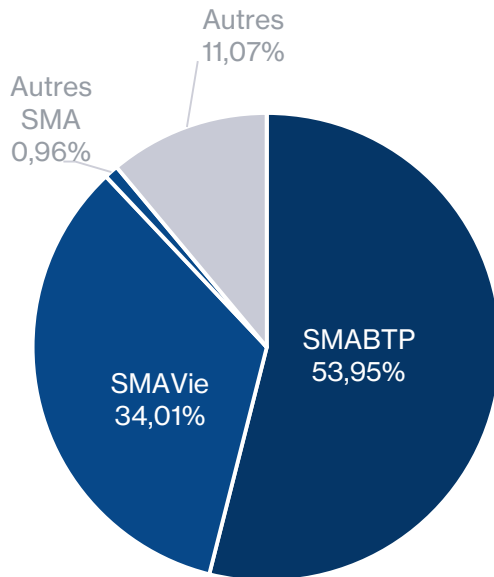


Une augmentation de capital annoncée... et réussie



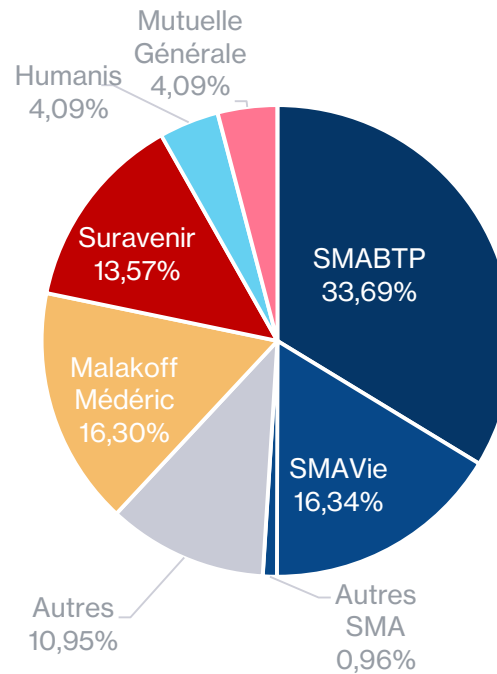
Structure actionnariale

Avant opération



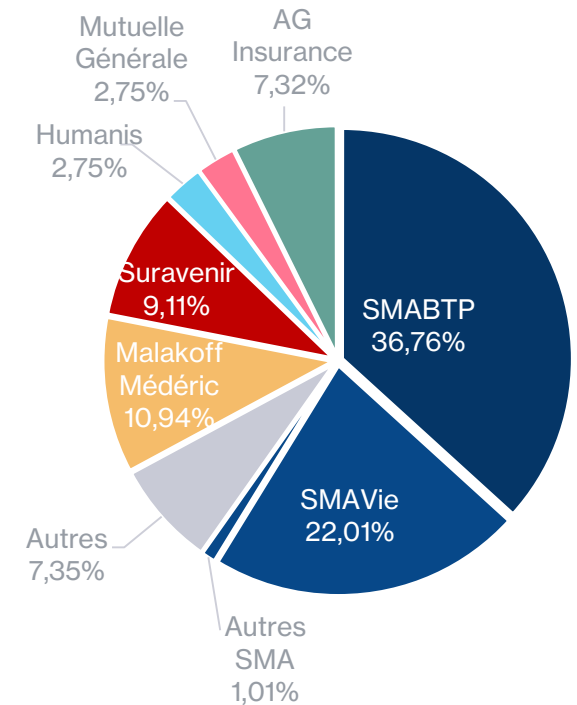
Groupe SMA : 88,90%

4 nouveaux investisseurs



Groupe SMA : 51%

5^{ème} nouvel investisseur



Groupe SMA : 59,78%





VI// Perspectives

Perspectives

- ❑ Contexte économique qui incite à la prudence
- ❑ Doublement de la taille du portefeuille dans les 3 à 5 ans
- ❑ Une année 2015 ambitieuse mais réaliste
 - ❑ Acquisitions d'actifs sécurisés
 - ❑ Développements sur des fonciers disponibles et à acquérir

Pour 2015, Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une tendance de croissance de ses cash-flows.



Rapport du Président (1)

Changement de Code de gouvernement d'entreprise

La Société a décidé le 16 octobre 2014 de changer de code de gouvernement d'entreprise pour passer du Code Afep Medef de juin 2013 au Code Middledenext de décembre 2009. Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance de ce Code lors de sa réunion du 4 mars 2015.

Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

Le conseil comporte deux femmes, Mesdames Agnès Auberty et Marie Wiedmer-Brouder. La Société respecte ainsi la loi sur la représentation équilibrée de femmes et d'hommes dans les conseils d'Administration.

Nombre de réunion du conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2014, votre conseil d'administration s'est réuni 15 fois, avec un taux moyen de présence de plus de 93%.



Rapport du Président (2)

Comités

Le conseil d'administration est aidé dans ses travaux par deux comités spécialisés, le comité d'audit et le comité de Nomination et des Rémunérations.

- Comité d'audit :

Au cours de l'exercice 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois, avec un taux moyen de présence de 90 %.

- Comité de nomination et des rémunérations :

Au cours de l'exercice 2014, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni six fois avec un taux moyen de présence de 88,9 %.

Politique de rémunération des Dirigeants

Le changement de dirigeants de la Société a conduit la Société vers une nouvelle politique de rémunération des dirigeants. La Société se réfère désormais aux principes généraux définis par le Code Middlednext :

- l'exhaustivité
- l'équilibre,
- le benchmark
- la cohérence
- la lisibilité
- la mesure,
- la transparence.



Présentation des rapports des commissaires aux comptes

par Yves Nicolas et Hélène Kermorgant



Questions-réponses



Vote des résolutions



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE



Première résolution

Approbation des comptes sociaux

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2014 faisant apparaître un bénéfice de 5.690.171 euros.



Deuxième résolution (1)

Affectation du résultat

	(en euros)
Résultat de l'exercice	5 690 171
Report à nouveau antérieur	1 253 652
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	(48 632)
Bénéfice distribuable de l'exercice	6 895 191
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	12 158 352
Formant un dividende de	19 053 543 ⁽¹⁾

(1) dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 6.351.181 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2015.



Deuxième résolution (2)

Rappel des dividendes antérieurs

Exercice	2011	2012	2013
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 736 272	6 110 611	6 253 916
Dividende net par action	4,2 €	4,2 €	1,2 €
Dividende total payé	23 683 153 €	24 869 930 €	7 361 549 €

- (1) nombre d'actions composant le capital au 31 décembre ; pour les actions détenues par la Société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.



Troisième résolution

Approbation des comptes consolidés

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2014. Le résultat net part du groupe représente (957.000) euros



Quatrième résolution

Convention réglementée :

Avance en compte courant d'associé de 68 M€ par la SMABTP liée à un projet d'acquisition immobilière par la Société

Approbation de l'avance en compte courant par SMABTP de 68 M€, conclue en 2014, afin de financer l'acquisition par la Société d'un immeuble de bureaux situé à Suresnes (92150) loué à CapGemini.

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



Cinquième résolution

Convention réglementée :

Convention de trésorerie entre SMABTP et la Société

Approbation de la convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 M€ entre SMABTP et la Société, afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société.

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



Sixième résolution

Jetons de présence

Attribution aux administrateurs d'un montant global de jetons de présence de 210 000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :

- la participation aux Comités ;
- la présidence d'un Comité qui donne lieu à un jeton majoré ;
- l'assiduité aux réunions du Conseil



Septième résolution

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie



Huitième résolution

Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Agnès Auberty

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administratrice de Madame Agnès Auberty



Neuvième résolution

Renouvellement du mandat d'administrateur de SMAvieBTP, représentée par Monsieur Patrick Bernasconi

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de SMAvieBTP, représentée par Monsieur Patrick Bernasconi



SMA **VIE**



Dixième résolution

Ratification de la cooptation de Monsieur Maxence Hecquard

Ratification de la cooptation intervenue le 13 février 2015 de Monsieur Maxence Hecquard, en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016



Onzième résolution

Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société

Objet du programme de rachat d'action :

- animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- annuler tout ou partie des titres rachetés, sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,
- disposer d'actions pouvant être remises notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- remettre 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,
- acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Nombre maximum d'actions pouvant être acquises : 10 % du nombre total des actions composant le capital social

Prix maximum d'achat par action : 80 euros hors frais

Durée de l'autorisation : 18 huit mois à compter du jour de la présente Assemblée

Cette autorisation ne pourra pas être utilisée en période d'offre publique d'achat ou d'échange.



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE



Douzième résolution

Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à :

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 M€,
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 M€.

Le montant nominal maximum de 20 M€ s'applique aux augmentations de capital émises au titre des 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions.



Treizième résolution

Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à :

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 M€,
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 M€.

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions.



Quatorzième résolution

Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à :

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15 M€,
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 100 M€.

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 13^{ème} et 15^{ème} résolutions.



Quinzième résolution

Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à :

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 % du capital social par an
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 50 M€.

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.



Seizième résolution

Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation

Délégation de compétence au conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 12^{ème} à 15^{ème} résolutions, afin d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 12^{ème} à 15^{ème} résolutions.



Dix-septième résolution

Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres

Délégation de pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.



Dix-huitième résolution

Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 M€.



Dix-neuvième résolution

Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux

Autorisation au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital au bénéfice des salariés et/ou mandataires sociaux adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), pour un montant nominal maximal de 600.000 euros.

Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.



Vingtième résolution

Annulation d'actions

Délégation de compétence au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin de procéder à l'annulation d'actions détenues ou rachetées par la Société, et à la réduction du capital social dans la limite de 10 % par période de 24 mois



Vingt-et-unième résolution

Modification de l'article 23 des statuts

Mise à jour de l'article 23 des statuts pour modifier la date limite d'inscription en compte des titres ("record date") au 2ème jour précédant l'assemblée au lieu du 3ème jour (décret du 8 décembre 2014).



Vingt-deuxième résolution

Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux, dans la limite d'un (1) % du capital

Délégation de compétence au conseil d'administration afin d'attribuer, dans un objectif d'incitation et de fidélisation, des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe.

Montant maximal : 1 % du capital

Mandataire social dirigeant : attribution définitive des actions conditionnée à l'atteinte après 2 ans de conditions de performances définies par le conseil d'administration.

Salariés non dirigeants : non assujettis à des conditions de performance.

Période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, suivie d'une période de conservation d'une durée minimale de deux ans.

Cette résolution implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.



Vingt-troisième résolution

Pouvoirs pour les formalités

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE



Vingt-quatrième résolution

Nomination de MM Puccini (groupe Malakoff Médéric), représentée par Monsieur Guy Charlot, en qualité d'administrateur

Nomination en qualité d'administrateur de MM Puccini (groupe Malakoff Médéric), représentée par Monsieur Guy Charlot, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2018



malakoff médéric



Vingt-cinquième résolution

Nomination de Suravenir (Groupe Crédit Mutuel Arkea), représentée par Monsieur Thomas Guyot, en qualité d'administrateur

Nomination en qualité d'administrateur de Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2018



Vingt-sixième résolution

Nomination de AG Real Estate (Groupe AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, en qualité d'administrateur

Nomination en qualité d'administrateur de AG Real Estate, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2018



Dépouillement des votes



Proclamation des résultats des votes communiqués par la Société Générale



Fin de l'assemblée

