



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 60.552.545 euros

Siège social : 11-13 avenue de Friedland - 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2016

**RAPPORT DE GESTION INCLUANT
LE RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE**

1.	ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	3
1.1.	Poursuite du plan stratégique et politique d'investissement soutenue	3
1.2.	Autres faits marquants	6
2.	RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	9
2.1.	Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel	9
2.1.1.	Principes et méthodes comptables	9
2.1.2.	Analyse des résultats consolidés	9
2.2.	Financement du groupe	15
2.3.	Patrimoine du groupe (valorisation à la Juste Valeur)	17
2.4.	Indicateurs de performance EPRA	20
2.4.1.	Résultat Net Récurrent EPRA.....	20
2.4.2.	ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net	21
2.4.3.	Taux de rendement EPRA	22
2.4.4.	Taux de vacance EPRA	23
2.4.5.	Ratio de coûts EPRA.....	24
2.5.	Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel	24
2.6.	Activités des principales filiales	26
2.7.	Activité en matière de recherche et de développement	27
2.8.	Délais de paiement	27
3.	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	28
3.1.	Composition du conseil d'administration et de la direction	28
3.2.	Contrats de travail	29
3.3.	Mandats exercés par les dirigeants en 2016	29
3.4.	Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société	41
3.5.	Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice	41
4.	PERSPECTIVES	46
4.1.	Événements postérieurs à la clôture	46
4.2.	Perspectives	46
5.	FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES	47
5.1.	Facteurs de risques	47
5.2.	Assurances et couvertures des risques	56
6.	ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	57
6.1.	Informations relatives au capital	57
6.1.1.	Evolution du capital sur cinq ans	57
6.1.2.	Opérations d'achat d'actions.....	58
6.1.3.	Bons de souscription d'actions	59
6.1.4.	Bons d'exercice autonomes.....	60
6.2.	Actionnariat du groupe	60
6.3.	Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices	62
6.4.	Opérations afférentes aux titres de la Société	62
6.4.1.	Rachat.....	62
6.4.2.	Options de souscription ou d'achat d'actions.....	62
6.4.3.	Actions gratuites.....	63
6.4.4.	Opérations réalisées par les dirigeants.....	65
6.5.	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	65
7.	INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE	66
7.1.	Organisation sociale	66
7.2.	Activité de la fondation d'entreprise	66
7.3.	RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE	68
8.	RESOLUTIONS	111
8.1.	Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 22 mai 2017	111
8.2.	Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 22 mai 2017	115
9.	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	131
9.1.	RAPPORT SUR LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	132
9.2.	RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS	135
9.3.	RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	137
9.4.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	139
9.5.	RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE	141
9.6.	AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES	158

9.7.	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE.....	160
10.	GLOSSAIRE	162

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1. Poursuite du plan stratégique et politique d'investissement soutenue

L'année 2016 a été marquée par une politique d'investissement soutenue avec l'acquisition de 101.000 m² représentant 209,4 M€.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine s'établit à 1,133 Md€ en augmentation de près de 24% depuis un an, la surface totale passant de 400.000 m² à près de 500.000 m².

Les acquisitions réalisées s'inscrivent dans la politique de croissance dynamique de la Société et sa volonté de porter la valeur du patrimoine immobilier à 1,5 Md€ dans les prochaines années.

L'année 2016 a également été marquée par le succès de l'augmentation de capital lancée le 25 novembre 2016 souscrite à hauteur de 140 M€.

Conformément à la stratégie affichée, cette augmentation de capital permet de rééquilibrer le rapport entre fonds propres et financements externes pour accompagner le développement des activités. Elle marque le plein et entier soutien des actionnaires à la stratégie décidée fin 2014. En outre, elle a contribué au financement de l'acquisition en décembre 2016 d'un ensemble d'immeubles à Nanterre d'une valeur de 145 M€ (hors droits).

Les actionnaires principaux de la Société : MM PUCCINI, SURAVENIR, AG FINANCE, la MUTUELLE GENERALE et le groupe SMA ont souscrit à cette opération. En outre, le groupe SMA, SURAVENIR et un nouvel actionnaire FEDERALE ASSURANCE ont souscrit la répartition complémentaire décidée par le Conseil d'administration le 15 décembre 2016.

A l'issue de la réalisation de cette opération le 20 décembre 2016, ces actionnaires détenaient :

GRUPE SMA	59,78%
MM PUCCINI	11,24%
SURAVENIR	9,46%
AG FINANCE	7,36%
LA MUTUELLE GENERALE	3,01%
FEDERALE ASSURANCE	0,93%

Au cours de 2016, la Société a donc mis en œuvre la stratégie par :

- la poursuite de la politique d'investissement,
- la sécurisation des loyers,
- le maintien de l'endettement et du ratio LTV (loan to value).

1.1.a) Poursuite de la politique d'investissement

La Société a poursuivi en 2016 sa politique de croissance dynamique :

Par l'acquisition :

- ✓ l'Olympe, un immeuble de bureaux de 4.000 m² situé Quai de Dion Bouton à Puteaux rénové en 2008 et occupé par une société majeure de l'industrie cosmétique aux termes d'un bail d'une durée ferme de 5 ans ;
- ✓ l'Odyssée, un immeuble de bureaux de 12.000 m² situé 19 avenue du Centre » à Guyancourt (78), ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation et dont les revenus sont sécurisés pour les 4 prochaines années.

Ces acquisitions d'actifs loués s'inscrivent dans la stratégie de développement de pôles d'affaires de la Société, à la fois dans les Hauts-de-Seine où son patrimoine est ainsi porté à environ 110.000 m², et à Saint Quentin en Yvelines où elle possède déjà deux immeubles.

- ✓ le Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et l'immeuble Défense 3 (Nanterre-Préfecture) représentant 85.000 m² et générant un loyer net annuel de l'ordre de 9,4 M€. Cette acquisition donnera les moyens à la Société de développer sur l'emprise de ce Parc et sur ses réserves foncières des bâtiments adaptés aux demandes.

Par le développement de ses réserves foncières :

La stratégie de croissance de la Société se fonde également sur le développement de ses réserves foncières. Ainsi, plusieurs BEFA (baux en l'état futur d'achèvement) ont été conclus au cours de 2016 :

- ✓ sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, conclusion d'un BEFA de 9 ans dont 6 fermes pour une entreprise du CAC 40, déjà locataire sur un site de l'Île-de-France, pour lequel est construit un bâtiment neuf de 4.300 m². Bénéficiant d'une certification BREEAM niveau good, cet immeuble sera livré au 4^{ème} trimestre 2017.

Cette implantation majeure pour le Parc du Golf souligne sa qualité et son potentiel de développement. La Société y détiendra désormais 27.300 m² de bureaux, avec un taux d'occupation de 95%, et accueillera environ 1.800 personnes. Le Parc dispose de réserves foncières complémentaires pour la construction de clé en main locatif représentant un potentiel de 4.500 m² pour de nouveaux projets à réaliser dans les prochaines années.

- ✓ sur le Parc des Ayalades à Marseille, conclusion d'un BEFA d'une durée de 12 ans pour la construction d'un immeuble clé en main de 1.967 m², bénéficiant d'une certification niveau good et pour une livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2018. Le taux d'occupation du Parc sera ainsi porté à 98%.

Le Parc dispose de réserves foncières complémentaires pour la construction de nouveaux projets clé en main locatifs. La Société a ainsi déposé et obtenu un permis de construire pour un projet de construction, sous réserve de pré-commercialisation, d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3.600 m².

- ✓ sur le Parc des Tanneries à Strasbourg, conclusion d'un BEFA d'une durée de 9 ans ferme pour la rénovation d'un bâtiment de 1.351 m².

Le Parc dispose de réserves foncières complémentaires pour la construction de nouveaux projets clé en main locatifs. Un projet de mutation du parc est également à l'étude.

Le Groupe continue à étudier le développement de ses réserves foncières, en région parisienne comme en province, en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- ✓ à Orsay dans le Parc Eiffel, projet de construction immédiat de 10.000 à 17.500 m² dont la première tranche est composée de trois bâtiments (7.000 m² de bureaux, 4.000 m² de bureaux et 2.000 m² de services). Le dépôt du permis de construire est prévu au 1er trimestre 2017.
- ✓ à Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis, bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien, projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 23.000 m² de bureaux : l'objectif de ce campus centré sur la modularité, les services et les moyennes surfaces, est de proposer une offre commerciale alternative aux immeubles existants. Ce projet est scindé en deux phases :
 - îlot O : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE d'une surface de plus de 12.000 m² ;
 - îlot P : l'agrément obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12.150 m² a été prorogé d'un an.

1.1.b) Sécurisation des loyers

Le groupe poursuit sa politique d'anticipation des renouvellements de baux afin de renforcer la pérennité de ses loyers et protéger son taux de vacance EPRA. Il s'établit au 31 décembre 2016 à 12,5% contre 10,34% au 31 décembre 2015.

Le Groupe de la Société de la Tour Eiffel a par ailleurs enregistré une baisse de ses loyers à périmètre constant (-4,2 %) mais en contrepartie a amélioré la maturité de ses principaux baux.

Il convient de souligner notamment au cours de l'exercice 2016 les renouvellements et les renégociations avec les locataires des immeubles de Vélizy Topaz et Vélizy Energy II, de la Porte des Lilas, du Plessis Robinson, de Gennevilliers, du Parc des Aygalades à Marseille et du Parc des Tanneries à Strasbourg.

De nouveaux baux ont été conclus dans l'immeuble Citizen de Rueil-Malmaison, certifié Breeam in use Niveau Good et occupé en totalité, dans le centre d'affaires Eiffel Caen Colombelles également occupé en quasi-totalité, dans le Parc des Aygalades à Marseille, le Parc des Tanneries à Strasbourg, le Parc du Golf à Aix-en-Provence, et le Parc Eiffel d'Orsay.

La durée ferme moyenne des baux est à 3,1 ans sur les actifs hors parcs.

1.1.c) Maintien de l'endettement et du ratio LTV

Au cours de 2016, Le Groupe s'est attaché à maintenir ses ratios d'endettement et en particulier son ratio de LTV afin de se rapprocher des meilleures pratiques du secteur et optimiser son cash-flow.

L'augmentation de capital de 140 M€ réalisée en fin d'année a renforcé ses fonds propres et a permis à la Société de tenir ses objectifs de ratio d'endettement (LTV).

Ce ratio s'élève à 36,2% au 31 décembre 2016 contre 37,6% au 31 décembre 2015.

1.2. Autres faits marquants

1.2.a) Gouvernance

Le Conseil d'administration a accueilli deux nouvelles administratrices nommées par l'assemblée générale du 25 mai 2016 :

- Madame Claire Marcihacy, responsable des études et valorisations des participations à la Direction des Investissements du groupe SMA,
- Madame Bibiane de Cazenove, directeur Grande Clientèle à la Banque CIC, administratrice indépendante.

Les mandats d'administrateur de Monsieur Maxence Hecquard, et de SMABTP représentée par Monsieur Didier Ridoret ont été renouvelés au cours de cette même assemblée.

1.2.b) Distribution

L'assemblée générale annuelle tenue le 25 mai 2016 a décidé, sur proposition du Conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2015 un dividende de 3 euros par action, payé en numéraire le 30 juin 2016.

1.2.c) Augmentations de capital

Au cours de 2016, 2.646.817 actions nouvelles ont été créées :

- ✓ 4.532 actions par exercice de bons de souscription d'actions attribués en avril 2015 aux actionnaires,
- ✓ 673 actions par exercice d'options de souscription d'action,
- ✓ 2.641.557 actions par souscription à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Au 31 décembre 2016, le capital social de la Société s'élève à 60.552.545 euros, divisé en 12.110.509 actions de 5 euros de nominal chacune.

1.2.d) Cessions d'actifs non stratégiques

Deux actifs non stratégiques ont été cédés au cours de 2016 :

- l'immeuble de Pinville près de Montpellier, site sur lequel la Société n'a pas vocation à développer d'opérations malgré sa réserve foncière ;
- le bâtiment situé à Nancy, loué par La Poste (bail à construction).

1.2.e) Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 25 mai 2016 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour. Ce programme est détaillé au paragraphe 6.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

Un contrat de liquidité est confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 31 décembre 2016, la Société détenait 4.014 actions au titre de son contrat de liquidité.

1.2.f) Prises ou cessions de participation

Au cours de l'exercice 2016, la Société de la Tour Eiffel n'a pris aucune participation.

La SAS BANGOR ainsi que sa filiale la SAS RUF GESTION, propriétaire de l'immeuble Le Linéa, à Puteaux, ont fait en 2016 l'objet de deux fusions-absorption simplifiées successives par la Société de la Tour Eiffel, à effet au 1er juillet 2016, afin de simplifier les structures juridiques du groupe Société de la Tour Eiffel.

1.2.g) Développement durable

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable, tous les immeubles dont la construction est décidée par la Société bénéficient de certifications environnementales.

La Société s'implique également fortement dans la gestion de son patrimoine immobilier en collaboration étroite avec ses locataires, afin d'optimiser les performances énergétiques et plus globalement la qualité environnementale de ses actifs.

De plus, la Société de la Tour Eiffel a réalisé, avec le cabinet Sinteo, la cartographie environnementale de son patrimoine d'actifs de bureaux, à hauteur de 90% des surfaces. Ainsi, la Société affiche une transparence exemplaire, qui se traduit notamment par la mise en place de résultats extra-financiers répondant aux exigences des principaux référents internationaux tels que l'EPRA (European Public Real Estate Association) ou le GRI (Global Reporting Initiative).

Au cours de 2016, trois nouveaux immeubles, totalisant plus de 43.000 m² de surface en Ile-de-France, ont reçu une certification d'exploitation : HQE EXPLOITATION ou BREEAM IN USE.

Au 31 décembre 2016, 62 % des actifs franciliens du groupe ont reçu une certification (hors le Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et l'immeuble Défense 3 à Nanterre Préfecture).

1.2.h) EPRA SILVER BPR Award 2016

Le rapport de gestion du Groupe sur l'exercice 2015 a été primé en 2016 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 délivrée par le groupe par rapport à ses recommandations de meilleures pratiques (Best practices recommendations- BPR).

1.2.i) Prorogation de la Fondation d'entreprise SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

La Société de la Tour Eiffel a décidé le 29 novembre 2016 de proroger pour trois ans la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel avec une nouvelle dotation de 150.000 €.

1.2.j) siège social

Le Conseil d'administration a décidé le 22 mars 2016 de transférer le siège social de la Société au 11/13 avenue de Friedland 75008 Paris, à compter du 10 novembre 2016, transfert ratifié par l'assemblée générale du 25 mai 2016.

1.2.k) contrôle fiscal

Un contrôle fiscal est en cours sur la SCI ARMAN F02 pour les exercices 2013, 2014 et 2015.

2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1. Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1. Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2016, 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 principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015. Nous vous rappelons que Conseil d'Administration du 8 janvier 2016 avait décidé d'abandonner le modèle de juste valeur utilisé jusqu'ici pour inscrire les immeubles de placement dans les comptes consolidés et d'opter pour le modèle du coût (option offerte par la norme IAS 40) et ce à compter du 1^{er} janvier 2015. Cette décision avait été prise en relation avec le changement de stratégie du groupe opéré en cours d'année 2014. En effet, la Société de la Tour Eiffel a repensé sa stratégie immobilière depuis mi-2014 en décidant de devenir une foncière dite « d'accumulation » caractérisée par la détention d'actifs de qualité sans horizon de durée. La comptabilité en coût historique est mieux adaptée aux investisseurs qui n'ont pas fixé l'échéance de leur investissement et qui mesurent la qualité de celui-ci sur le seul critère des flux dégagés dans le long terme.

La SAS Bangor et sa filiale exclusive SNC RUF Gestion ont été acquises par le groupe le 30 novembre 2015, et ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de cette date. Elles ont fait l'objet de fusions absorption par la Société de la Tour Eiffel réalisées respectivement les 3 novembre 2016 (absorption de SAS Bangor) et 16 décembre 2016 (absorption de Ruf Gestion), avec une rétroactivité au 1^{er} juillet 2016. Cela constitue la seule variation de périmètre intervenue au cours de l'exercice 2016. A la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

2.1.2. Analyse des résultats consolidés

a) Compte de résultat consolidé

- ⇒ Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 75,8 M€ en 2016, par rapport à 65,6 M€ en 2015, dont respectivement 59,6 et 53,0 M€ de loyers.

✓ Plusieurs facteurs contribuent à l'évolution des loyers par rapport à 2015 :

- L'évolution de périmètre du portefeuille :

Les acquisitions récentes de Vélizy-Villacoublay (mars 2015), Guyancourt (avril 2015), Puteaux (2 actifs acquis en novembre 2015 et mars 2016), Guyancourt (mars 2016), et Nanterre (un immeuble de bureau et un parc d'affaires acquis en décembre 2016) ont eu un impact de +8,8 M€ par rapport aux loyers consolidés 2015. Ces acquisitions sont en ligne avec la nouvelle stratégie de développement mise en œuvre depuis mi-2014.

Le groupe a réalisé 10,5 M€ de cessions d'immeubles en 2015, et 7,5 M€ en 2016. Ces ventes d'immeubles n'ont pas eu d'impact sur les loyers car il s'agissait de terrains ou de bâtiments vides en 2015 et 2016.

- L'évolution de l'état locatif

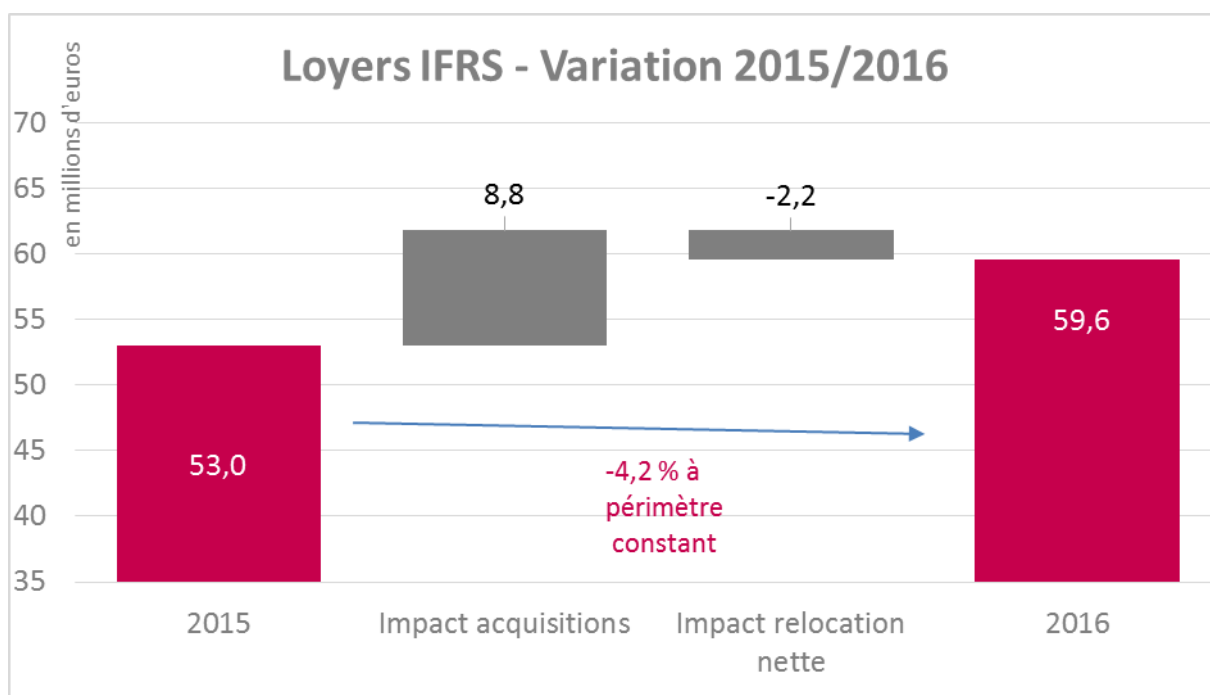
L'impact des relocations nettes est de -2,2 M€ par rapport à 2015.

Deux immeubles se sont libérés au 31.12.2015. Un immeuble mixte de bureaux et activités à Bobigny (93), en cours de cession, et un entrepôt à Etupes (25), en cours de commercialisation. Ces libérations pèsent pour -2,4 M€ sur la variation des loyers 2015-2016.

La relocation de l'actif de Rueil Malmaison a quant à elle généré une augmentation du loyer de 0,5 M€.

Le taux d'occupation financier EPRA s'établit à 87,5 % au 31.12.2016 contre 89,7% au 31.12.2015. Cette baisse s'explique notamment par l'acquisition du parc d'affaires de Nanterre Seine en décembre 2016.

- L'indexation a eu un effet neutre sur la période.



- ✓ L'augmentation des autres produits locatifs (16,3 M€ en 2016 contre 11,8 M€ en 2015) s'explique :
 - Pour l'essentiel par l'augmentation des charges sur immeubles refacturées aux locataires. Ces refacturations augmentent principalement par un effet volume (cf. acquisitions 2015 et 2016), mais également par une hausse du taux de refacturation (amélioration du taux d'occupation moyen)
 - Par l'augmentation du chiffre d'affaires hors groupe réalisé par la société de moyens TEAM Conseil (Asset Management pour compte de tiers)
- ⇒ Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 34,4 M€ à fin 2016 contre 28,4 M€ à fin 2015, ont augmenté sur la période. Elles sont constituées de :
 - ✓ dotations nettes aux amortissements et aux provisions (20,9 M€ contre 17,8 M€ en 2015) en hausse principalement par un effet volume avec les acquisitions 2015 et 2016;
 - ✓ charges sur immeubles (4,5 M€ contre 4,4 M€ en 2015 (*)), seulement en légère hausse malgré l'augmentation du portefeuille immobilier. Cette performance s'explique notamment par une amélioration du niveau de refacturation aux locataires et du fait de l'internalisation de la gestion locative et technique (en contrepartie d'une augmentation des frais de fonctionnement).

- ✓ frais de fonctionnement (8,9 M€ contre 6,3 M€ en 2015 (*)) en hausse notamment du fait des charges de personnel (augmentation liée à l'internalisation de la gestion immobilière) et des coûts liés au déménagement du siège.

() proforma selon changement de présentation des coûts de personnel et des coûts de siège social (précédemment pris pour partie dans les charges sur immeubles, dorénavant pris en compte à 100% dans les frais de fonctionnement)*

Compte tenu du résultat des cessions d'actifs (+2,0 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (-0,4 M€), le résultat opérationnel ressort à 26,8 M€ en 2016 contre 26,6 M€ en 2015.

⇒ L'évolution du résultat financier au cours de la période, de - 14,2 M€ à - 9,6 M€, s'explique essentiellement par :

- ✓ La baisse du coût de l'endettement net, élevé en 2015 du fait de l'amortissement accéléré des coûts d'émission d'emprunt dans le cadre du remboursement anticipé de tous les financements hypothécaires historiques en 2015 (+2,5 M€). Cette baisse s'explique également par la baisse du taux moyen de l'endettement qui est passé de 3,22% en 2015 à 1,85% en 2016 à la suite de la restructuration du financement en 2015.
- ✓ Partiellement compensée par la variation du poste « autres produits et charges financiers » (-1,2 M€ en 2016 contre +2,4 M€ en 2015). En 2016 le poste renvoie à la désactualisation de l'exit tax (-0,8 M€), et aux primes de CAP (-0,9 M€) partiellement compensées par la revalorisation des CAP à hauteur de +0,5 M€. En 2015 le poste renvoyait principalement à la revalorisation des dérivés entre le 1er janvier 2015 et les dates de rupture des instruments de couverture.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) est un bénéfice de 17,1 M€ en 2016 contre un bénéfice de 12,4 M€ en 2015.

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 M€	2016			2015 (**)			Var. Résultat récurrent (%)
	Résultat Total IFRS	dont Résultat récurrent	dont Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS	dont Résultat récurrent	dont Résultat non récurrent	
Loyers bruts	59,6	59,6	0,0	53,0	53,0		12,4%
Dotations nettes aux amortissements	-20,7	-20,7		-17,4	-17,4		
Dotations nettes aux provisions	-0,2	-0,2		-0,3	-0,3		
Charges sur immeubles	-4,5	-4,1	-0,4	-4,4	-4,1	-0,3	
Frais de fonctionnement	-8,9	-8,4	-0,5	-6,3	-6,6	0,4	
Résultat opérationnel courant	25,2	26,2	-1,0	24,6	24,5	0,1	6,9%
%loyers	42,3%	43,9%		46,4%	46,2%		
Résultats de cessions	2,0		2,0	1,6		1,6	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,4	-0,3	-0,1	0,5	-0,1	0,6	
Résultat opérationnel	26,8	25,9	0,9	26,6	24,4	2,3	6,1%
%loyers	44,9%	43,4%		50,3%	46,0%		
Coût de l'endettement net	-8,3	-8,3		-16,6	-14,1	-2,5	
Autres produits et charges financiers	-1,2	-0,8	-0,4	2,4	0,2	2,2	
Résultat financier net	-9,6	-9,2	-0,4	-14,2	-13,9	-0,3	33,8%
Résultat net avant impôts	17,2	16,7	0,5	12,5	10,5	2,0	58,8%
Impôts	-0,1	-0,1		0,0	0,0		
Résultat net (Part du Groupe)	17,1	16,6	0,5	12,4	10,4	2,0	58,5%
%loyers	28,7%	27,8%		23,5%	19,7%		
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	1,4	1,4	0,0	1,3	1,1	0,2	23,9%

(*) nombre d'actions au 31/12/2016: 12 110 509 ; nombre d'actions au 31/12/2015: 9 463 747

(**) proforma selon changement de présentation des coûts de personnel et des coûts de siège social (précédemment pris pour partie dans les charges sur immeubles, dorénavant pris en compte à 100% dans les frais de fonctionnement)

Le résultat net récurrent groupe s'élève à 16,5 M€ en 2016 contre 10,4 M€ en 2015. Il correspond au résultat retraité des ajustements de valeurs sur les instruments financiers, du résultat de cession, et du résultat lié à l'activité non récurrente du groupe. La marge opérationnelle courante de l'activité récurrente est en légère baisse de 46,2% en 2015 à 43,8% en 2016.

b) Bilan consolidé

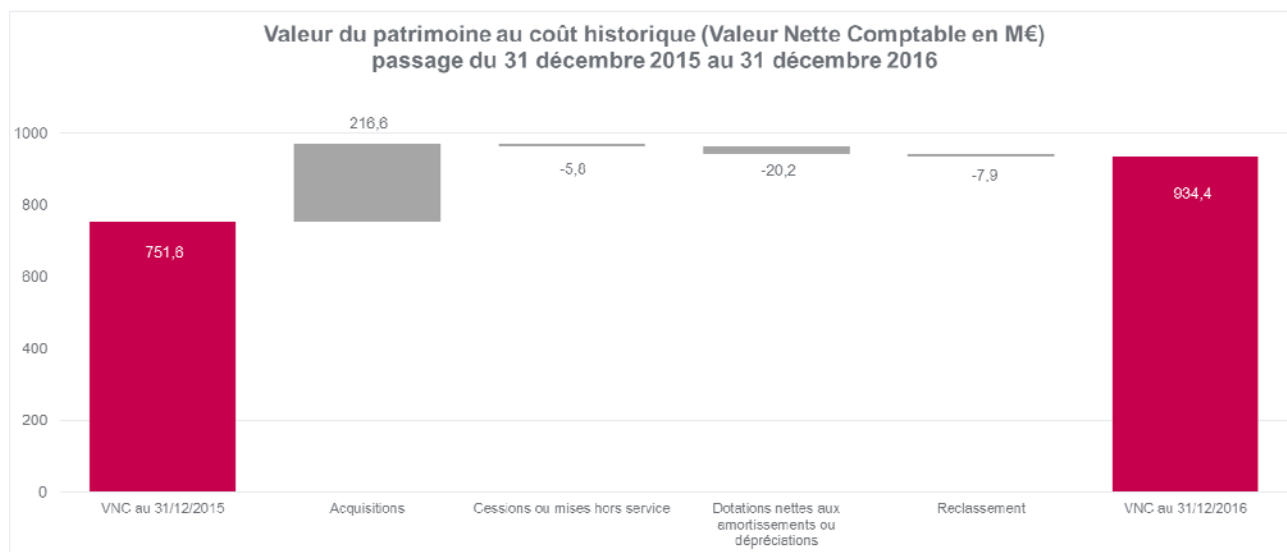
Au 31 décembre 2016, le total du bilan s'élève à 1 000,0 M€ contre 843,7 M€ au 31 décembre 2015.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

▪ A l'actif :

- ⇒ L'augmentation nette de 182,8 M€ des immeubles de placement (en exploitation ou en construction) et des actifs destinés à être cédés se ventile comme suit :

en M€	VNC au 31/12/2015	Acquisitions	Cessions ou mises hors service	Dotations nettes aux amortissements ou dépréciations	Reclassement	Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	Variation de périmètre	VNC au 31/12/2016
Immeubles de placement	735,3	210,6	-5,4	-20,2	1,2	0,0	0,0	921,5
Immeubles de placement en cours de construction	12,0	6,1	-0,3	0,0	-9,1	0,0	0,0	8,6
Immeubles destinés à être cédés	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3
Total Patrimoine	751,6	216,6	-5,8	-20,2	-7,9	0,0	0,0	934,4



Les acquisitions concernent les travaux immobilisés et les acquisitions de l'exercice, à savoir, un immeuble de bureau et un parc d'affaires à Nanterre (155,5 M€), un immeuble de bureau à Guyancourt (25 M€), et d'un immeuble de bureau à Puteaux (28,4 M€) (tous portés par la Société de la Tour Eiffel).

Suite à la demande d'annulation du permis de construire à Massy Palaiseau en date du 6 octobre 2016, un avoir à recevoir a été pris en compte au 31 décembre 2016 au titre de la convention de participation, de la redevance pour création de bureaux, de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologie, pour un montant de 7 889 K€ (cf. colonne « reclassement » du tableau de variation).

⇒ L'augmentation du poste « Autres créances et comptes de régularisation »;

Autres créances et comptes de régularisation : le poste passe de 4,6 M€ au 31 12 2015 à 15,0 M€ au 31 12 2016 soit +10,4 M€.

- Cette augmentation renvoie principalement aux Avoirs A Recevoir découlant de l'annulation du PC sur le projet PowerParc à Massy Palaiseau (cf. ci-avant).
- Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA. On constate une légère hausse des Charges Constatée d'Avance, cohérente avec l'augmentation du périmètre du groupe (CCA assurance etc...).
- Les créances diverses augmentent principalement du fait de l'étalement de la participation 2016 aux travaux sur Comète. Elles sont constituées essentiellement au 31 décembre 2016 :
 - de 2,0 M€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
 - de 1,6 M€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).

⇒ Le niveau de trésorerie qui passe de 68,6 M€ à 22,6 M€, notamment impactée positivement par l'augmentation de capital (+140 M€), et le tirage de 20 M€ sur la ligne de crédit SMABTP, et négativement par les acquisitions d'actifs (-209 M€) et la distribution de dividende (-12,3 M€) (hors part prise sur la prime d'émission).

▪ **Au passif :**

⇒ L'augmentation des capitaux propres de 128,7 M€ s'explique principalement par :

- L'augmentation de capital de décembre 2016 (+140,3 M€ -0,5 M€ de frais) ;
- Le résultat net de l'exercice 2016 (+17,1 M€) ;
- Partiellement compensés par la distribution de dividende (-28,4 M€ dont 16,1 M€ prélevés sur la prime d'émission).

⇒ La dette bancaire nette (y compris les avances en trésorerie de l'actionnaire majoritaire) passe de 343,8 M€ au 31/12/2015 à 410,1 M€ au 31/12/2016 :

La dette bancaire brute passe de 412,3 M€ à 432,7 M€ soit une hausse de 20,4 M€ correspondant au tirage sur la ligne de crédit accordée par l'actionnaire majoritaire SMABTP. Hormis cette nouvelle ligne de crédit, la structure du financement est restée identique avec une obligation euro pp de 202,9 M€ au 31/12/2016 et un emprunt corporate de 209,7 M€ au 31/12/2016). La dette bancaire nette correspond à la dette bancaire brute retraitée de la trésorerie.

⇒ L'augmentation des autres dettes (60,5 M€ à fin 2016 contre 53,2 M€ à fin 2015) renvoie principalement à :

- L'augmentation des dépôts de garantie reçus de la part des locataires (cf. acquisitions 2016) (+3,6 M€)
- Les dettes fournisseurs et autres dettes passent de 24,8 M€ à 30,2 M€, notamment du fait de l'augmentation des produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 1T 2017 (20,9 M€ à fin 2016 contre 14,4 M€ à fin 2015)
- Suite au paiement du 1^{er} quart d'exit tax (4 M€) (cf. étalement sur 4 ans), et après effet de désactualisation, le passif d'exit tax est passée de 14,8 M€ à 11,7 M€ au 31/12/2016. Suite à l'option pour le régime SIIC en 2016, ce passif qui était un impôt différé passif au 31/12/2015 est devenu une dette fiscale certaine en 2016.

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 32,7 M€ en 2015 à 36,6 M€ en 2016 (+3,9 M€). Cette augmentation s'explique principalement par l'évolution de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (impact +2,2 M€), une hausse des loyers « cash » (impact +6,3 M€), compensées par une augmentation des charges nettes opérationnelles;

⇒ Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2015 et 2016 (-79,4 M€) de -129,6 M€ à -209,0 M€ s'explique principalement par la hausse des investissements (acquisition d'immeubles ou de parts de société) et baisse des cessions d'actifs ;

⇒ Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à +126,4 M€ en 2016 contre +150,8 M€ en 2015 (-24,5 M€). La variation s'explique principalement comme suit :

- Une augmentation de capital de +180 M€ en 2015 contre + 140 M€ en 2016 ;
- Un versement du dividende stable à -28,4 M€ ;
- Une augmentation des emprunts bancaires en 2015 à hauteur de 25,0 M€ contre une augmentation nette de 20 M€ en 2016 ;
- Baisse des intérêts financiers nets versés et des coûts de rupture des dérivés (-17,6 M€) (cf. coûts de rupture des couvertures en 2015 et baisse du taux moyen de financement).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 68,6 M€ au 1er janvier à 22,6 M€ au 31 décembre 2016, soit une variation de -46,0 M€ au titre de l'exercice écoulé.

d) Cash flow courant

en M€	2016	2015 (**)	VAR %
Loyers bruts cash	59,1	52,8	11,9%
Charges récurrentes sur immeubles	-4,1	-4,1	-0,5%
Frais généraux récurrents	-8,5	-6,6	28,0%
Intérêts financiers versés	-7,6	-9,7	-22,0%
Cash-flow courant	38,9	32,3	20,3%
Cash-Flow courant (en € / action *)	3,2	3,4	-6,0%

(*) Nombre d'actions: 12 110 509 au 31/12/2016 contre 9 463 747 au 31/12/2015

(**) Données retraitées pour tenir compte du changement de présentation des coûts (les charges de personnel et les coûts de siège sont dorénavant présentés en totalité sur la ligne des frais de fonctionnement)

Le cash flow courant s'élève à 38,9 M€ en 2016 contre 32,3 M€ en 2015, en hausse de 20,3 % sous l'effet conjugué de la hausse des loyers (variation de périmètre), de la baisse des intérêts financiers versés, de la stabilité des charges récurrentes sur immeubles et de la hausse des frais généraux récurrents.

2.2. Financement du groupe

La dette bancaire brute s'élève à 432,7 M€ au 31 décembre 2016 contre 412,3 M€ au 31 décembre 2015.

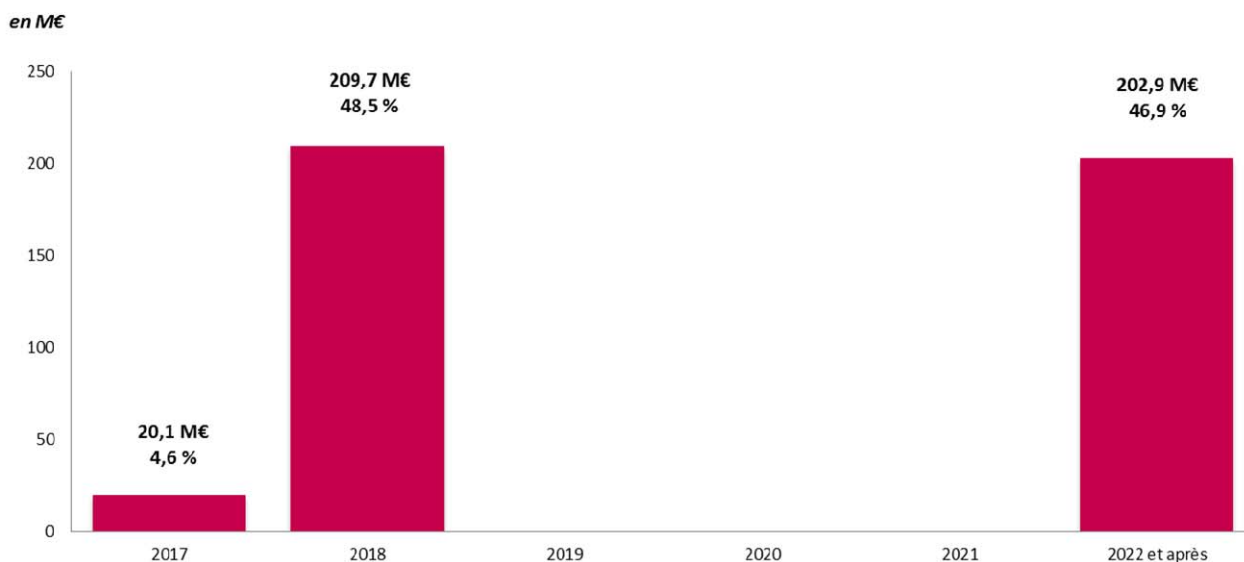
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 410,1 M€ à fin 2016 contre 343,8 M€ à fin 2015 :

Structure de l'endettement en M€	31/12/2016	31/12/2015
Dette bancaire brute	432,7	412,3
Trésorerie placée	-0,0	-50,9
Liquidité	-22,6	-17,6
Immobilisations financières (Gage espèces)	0,00	0,00
Dette bancaire nette	410,1	343,8

L'encours moyen de la dette a légèrement progressé en 2016, du fait du tirage sur la ligne de crédit SMABTP.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2016 représente 36,2 % du patrimoine dont la valeur est de 1 133,5 M€, contre 37,6 % au 31 décembre 2015.

La dette bancaire consolidée de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2016 de 432,7 M€ est représentée, par maturité, dans le graphique ci-après :



La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 4,6 ans au 31 décembre 2016 contre 6,1 ans au 31 décembre 2015. Les 2 emprunts d'échéances octobre 2018 et juillet 2025 se sont poursuivis et 20 M€ ont été tirés sur la ligne de crédit SMABTP (avec une échéance à un an).

A la suite de la restructuration de l'endettement en 2015, et de la baisse de l'Euribor 3M, le coût moyen de financement du Groupe ressort quant à lui à 1,85 % en 2016, contre 3,22 % en 2015.

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

Ratios d'endettement	2016	2015
Fonds propres consolidés (M€)	506,9	378,2
Dette bancaire nette (M€)	410,1	343,8
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	80,9 %	91 %
Dette bancaire nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)	36,2 %	37,6 %
Ratios de financement	2016	2015
Coût moyen de la dette	1,85 %	3,22 %
Emprunt à taux fixe ou capé	96,9 %	58,2 %
Maturité de la dette	4,6 ans	6,1 ans

Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, par établissement bancaire prêteur.

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2016

en M€	31/12/2016	Covenants bancaires				Ratios calculés au 31/12/2016				Taux
	Dette consolidée	LTV maximum	ICR minimum	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	LTV	ICR/CFF	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine libre en M€ (valeur d'expert)	
Lignes Hypothécaires										
Obligation EURO PP	202,9	55%	2x	N/A	N/A	36,2%	648%	N/A	N/A	fixe 3,30%
RCF POOL BNP	209,7	50%	2x	<20%	>500 M€	36,1%	552%	0%	1 135 M€	Euribor3M +65 bps
Ligne de crédit SMABTP	20,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	fixe 3,0%
TOTAL Dette bancaire	432,7									

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2016 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

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

2.3. Patrimoine du groupe (valorisation à la Juste Valeur)

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2016.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2016, le groupe a retenu 2 experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- CBRE Expertises (en remplacement de Crédit Foncier Expertise) ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

54 % (en valeur) du patrimoine (soit 31 immeubles) expertisé en 2016 ont fait l'objet d'une rotation d'experts par rapport au 31/12/2015. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé.

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.

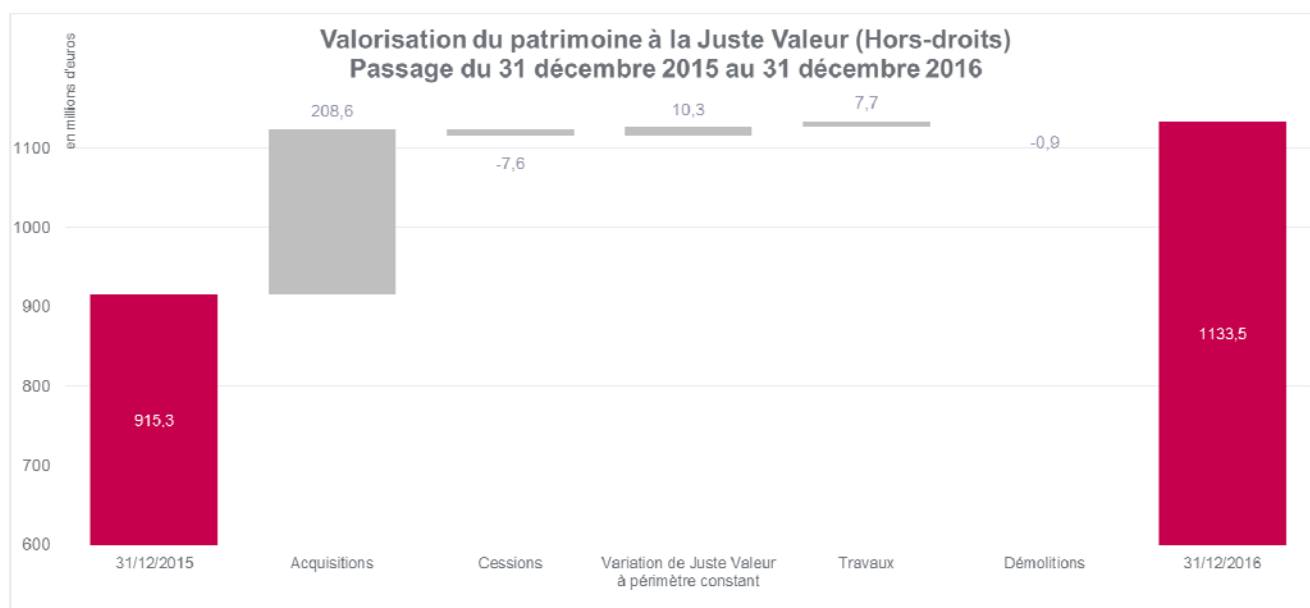
Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 133,5 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

Evolution du patrimoine au 31 décembre 2016

en millions d'euros	31/12/2016	31/12/2015	Var M€	Var %	% du patrimoine au 31/12/2016
Bureaux Paris-IdF	979,3	750,4	229,0	30,5%	86,4%
Bureau Régions	110,0	107,3	2,7	2,5%	9,7%
Entrepôts/ messagerie	44,1	50,9	-6,7	-13,2%	3,9%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	0,0	6,8	-6,8	-100,0%	0,0%
Total patrimoine	1 133,5	915,3	218,1	23,8%	100,0%

En millions d'euros

Valeur du patrimoine au 31/12/2015	915,3
Acquisition	208,6
Travaux	7,7
Cessions	-7,6
Mises au rebut	-0,9
Variation de JV à périmètre constant	10,3
Valeur du patrimoine au 31/12/2016	1133,5



Les acquisitions renvoient à un immeuble de bureau et d'un parc d'affaires à Nanterre (155,5 M€), un immeuble de bureau à Guyancourt (25 M€), et un immeuble de bureau à Puteaux (28,4 M€) (tous portés par la Société de la Tour Eiffel).

Les 7,7 M€ de travaux concernent notamment le développement d'un bâtiment dans le parc du Golf (1,9 M€), et les dépenses engagées dans le cadre du développement des réserves foncières à Massy (1,3 M€).

La démolition concerne le bâtiment 8 du parc des Ayalades à Marseille, permettant ainsi le développement du projet de construction Cyprès (2.000 m² de bureaux).

Méthodologie retenue par les experts

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Indicateurs de performance EPRA

2.4.1. Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes. Il ressort à 35,4 M€ en 2016 contre 26,3 M€ en 2015 soit une augmentation de près de 35% :

	2016	2015	variation %
EPRA Earnings en M€	35,4	26,3	34,6%
EPRA Earnings en € par action (*)	2,9	2,8	5,2%

(*) Nombre d'actions au 31/12/2016 : 12 110 509 ; nombre d'actions au 31/12/2015 : 9 463 747

L'augmentation du résultat net récurrent EPRA de plus de 9 M€ renvoie principalement à la baisse du coût de l'endettement (+6,3 M€) et à la hausse de résultat opérationnel courant (hors dotations nettes aux amortissements sur immeubles de placement). L'EPRA Earnings par action a également augmenté malgré la dilution intervenue à la suite de l'augmentation de capital de décembre 2016.

en M€	2016	2015	VAR %
Résultat net IFRS (part du groupe)	17,1	12,4	37,5%
retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	20,8	17,7	17,5%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-2,0	-1,6	23,2%
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	-99,9%
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	N/A	N/A	N/A
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	N/A	N/A	N/A
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	-0,5	-2,2	76,1%
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	N/A	N/A	N/A
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	N/A	N/A	N/A
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	N/A	N/A	N/A
(x) Intérêts minoritaires	N/A	N/A	N/A
EPRA Earnings	35,4	26,3	34,6%
nombre d'actions (en millions)	12,110509	9,463747	28,0%
EPRA Earnings par action	2,9	2,8	5,2%

2.4.2. ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

En millions d'euros	31/12/2016	31/12/2015	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	506,9	378,2	34,0%
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	199,1	163,7	
Retraitement mises au rebut	2,4		
Retraitement plus/moins value de cession (passage de la méthode du coût à la méthode de la JV)	-2,2		
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	8,4	8,2	
EPRA NNAV	714,6	550,1	29,9%
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	-0,8	0,2	
Retraitement Impôts Différés	-0,3	14,4	
EPRA NAV	713,5	564,3	26,4%
<i>Nombre d'actions dilué en fin de période</i>	12 134 254	9 475 122	28,1%
Par actions (€)			
ANR Triple Net EPRA par action	58,9	58,1	1,4%
ANR EPRA par action	58,8	59,6	-1,3%

⇒ Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2016, retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Impact du passage d'un résultat de cession au coût amorti à un résultat de cession à la Juste Valeur ;
- Majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- Retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

	31/12/2016	31/12/2015	Var en %
ANR EPRA			
ANR EPRA en M€	713,5	564,3	26,4%
ANR EPRA en € par action	58,8	59,6	-1,3%

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 58,8 € par action au 31 décembre 2016 contre 59,6 € par action au 31 décembre 2015, soit une diminution de 1,3 %. L'ANR EPRA avait été augmenté en 2015 par le retraitement de l'impôt différé passif (14,4 M€) correspondant à l'Exit Tax prévue dans l'affectation du goodwill de la SNC RUF Gestion tant que l'option SIIC n'était pas validée. En 2016, avec l'option au régime SIIC, cet impôt différé passif est devenu une dette fiscale certaine qui n'a plus été retraitée de l'ANR EPRA.

⇒ Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

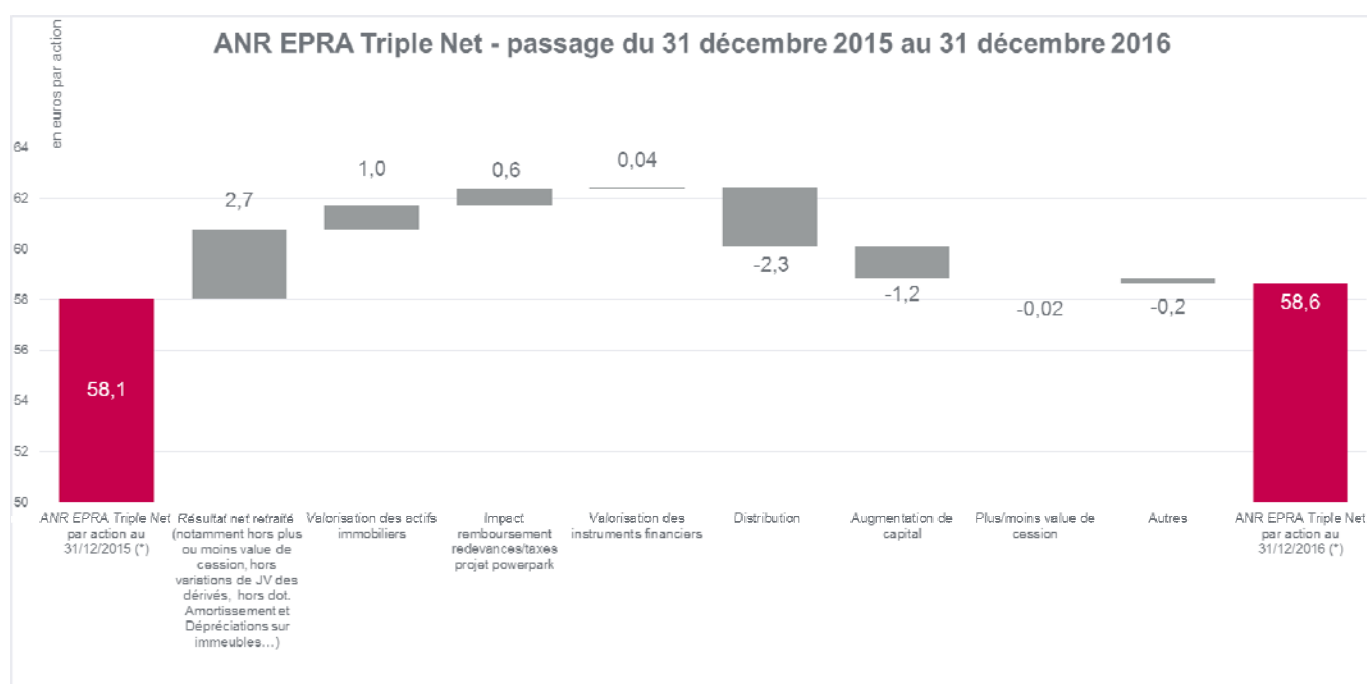
L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2016, retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Impact du passage d'un résultat de cession au coût amorti à un résultat de cession à la Juste Valeur ;
- Majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;

	31/12/2016	31/12/2015	Var en %
ANR EPRA triple net			
ANR EPRA triple net en M€	714,6	550,1	29,9%
ANR EPRA triple net en € par action	58,9	58,1	1,4%

L'ANR triple net EPRA s'établit à 58,9 € par action au 31 décembre 2016, contre 58,1 € au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 1,4 %. L'ANR triple net a augmenté sous l'effet conjugué du résultat opérationnel et de la revalorisation des immeubles de placement, partiellement compensé par la distribution du dividende. L'ANR triple net par action a augmenté malgré l'augmentation de capital de décembre 2016.

Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions dilué- cf. glossaire), cet ANR ressort à 75,3 € par action au 31 décembre 2016 soit une augmentation de 26,4 % par rapport au 31 décembre 2015.



2.4.3. Taux de rendement EPRA

	2016	2015	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	5,54%	5,96%	-6,9%
Taux de rendement EPRA (**)	5,27%	5,84%	-9,7%

(*) Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus

(**) Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus

2.4.4. 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). Il s'établit à 12,5 % au 31/12/2016 contre 10,3 % au 31/12/2015, comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015	Variation 2016/2015	en %
Bureaux Paris-IdF	11,9%	7,2%	4,7%	66,1%
Bureau Régions	16,7%	23,8%	-7,1%	-29,9%
Bureaux	12,5%	10,1%	2,5%	24,5%
Autres actifs	12,3%	12,9%	-0,6%	100,0%
Total autres actifs	12,3%	12,9%	-0,6%	100,0%
Total patrimoine	12,5%	10,3%	2,2%	21,1%

L'augmentation du taux de vacance EPRA sur la ligne Bureaux Paris-IdF s'explique par l'acquisition du parc de Nanterre Seine en décembre 2016 dont le taux d'occupation est inférieur à la moyenne du portefeuille. Elle est également la conséquence du départ du locataire de l'actif de Bobigny au 1^{er} janvier 2016.

La diminution du taux de vacance EPRA sur la ligne Bureaux Régions s'explique par la vente en 2016 de l'actif de Nancy, quasi vide en en 2015 et 2016.

2.4.5. Ratio de coûts EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts, conformément à la définition préconisée par l'EPRA:

Ratios de coûts EPRA	2016	2015
(i) Charges immobilières et administratives	51,1	41,3
<i>Achats consommés</i>	0,00	0,82
<i>charges de personnel</i>	4,79	3,64
<i>charges externes</i>	14,82	10,42
<i>Impôts et taxes</i>	10,13	8,36
<i>Dotations nettes aux amortissements</i>	20,65	17,42
<i>Dotations nettes aux provisions</i>	0,24	0,33
<i>Autres charges d'exploitation</i>	0,52	0,29
(ii) Moins: charges locatives refacturées aux locataires	-16,27	-11,83
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	0
(iv) Moins: autres refacturations couvrant des frais généraux	0	0
(v) Plus: Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	0	0
Exclus :		
(vi) Moins: amortissement et dépréciation des immeubles de placement -	-20,89	-17,75
(vii) Moins: coûts de location des terrains	-0,67	-0,79
(viii) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-0,99	-1,00
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE) (A)	12,3	9,9
(ix) Moins - Charges de vacance	-4,22	-3,08
COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B)	8,1	6,8
(x) Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	58,89	52,21
(xi) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-0,99	-1,00
(xii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	0	0
REVENUS LOCATIFS ©	57,90	51,21
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE) (A) / ©	21,3%	19,3%
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE) (B) / ©	14,0%	13,3%

2.5. Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Au 31 décembre 2016, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 1 098,6 M€ contre 914,5 M€ au 31 décembre 2015.

À l'actif :

- ⇒ L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de placement suivants :
- Vélizy-Energy 2 (acquis fin 2006) ;
 - Saint-Cloud (acquis début 2008) ;
 - Suresnes (acquis fin 2014) ;
 - Vélizy-Vauban (acquis en 2015) ;

- Guyancourt-Berlioz (acquis en 2015) ;
- Puteaux Olympe (acquis en mars 2016) ;
- Guyancourt Odyssée (acquis en mars 2016) ;
- Nanterre – Défense 3 (acquis en décembre 2016) ;
- Parc d'affaires de Nanterre Seine (acquis en décembre 2016).

Leur valeur nette comptable globale au 31/12/2016 s'élève à 461,2 M€. L'augmentation des immobilisations corporelles fait essentiellement suite à l'acquisition de 3 immeubles et d'un parc d'affaires en 2016 pour une valeur totale de 209 M€.

- ⇒ La valeur des titres de participations de ses filiales s'élève à 222,8 M€, et le montant des créances rattachées s'établit à 15,1 M€ au 31/12/2016.

La diminution de 26,1 M€ des titres de participations renvoie principalement à :

- la fusion absorption des 2 filiales SAS Bangor et SNC RUF gestion dans la Société de la Tour Eiffel, dont les titres étaient comptabilisés à hauteur de 41,4 M€ au 31/12/2015.
- la reprise de dépréciation des titres Locafimo comptabilisée en 2016 à hauteur de 14,8 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo ;
- à la reprise de dépréciation des titres Comète comptabilisée en 2016 à hauteur de 0,5 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR de la SCI Comète ;

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant d'une part les financements stables assurés par la société mère à ses filiales et d'autre part la remontée des résultats bénéficiaires des filiales, ont diminué en 2016 de 69,4 M€ à 15,1 M€. Cette diminution s'explique principalement par le remboursement de l'ensemble des prêts subordonnés que la société avait accordés à ses filiales (-68,5 M€). Le financement intragroupe ne se fait désormais que via les comptes-courants d'associés. Cet effet est compensé par la remontée des résultats des filiales qui a été plus favorable en 2016 qu'en 2015 (cf. coûts de rupture des instruments de couvertures significatifs en 2016).

- ⇒ L'actif circulant s'élève à 398,9 M€ au 31 décembre 2016 contre 437,9 M€ à fin 2015. Cette évolution s'explique principalement par :
- La diminution des créances en compte-courant vis-à-vis des filiales du groupe ;
 - l'augmentation des créances clients et comptes rattachés (cf. principalement quittance du 1T 2017) ;
 - la diminution des valeurs mobilières de placement (-29,3 M€) ;
 - l'augmentation des disponibilités (+13,1 M€).

Au passif :

- ⇒ Les capitaux propres de la société s'élèvent à 628,3 M€ à fin 2016 contre 483,0 M€ fin 2015.

Cette augmentation de 145,3 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Augmentation de capital du 9 décembre 2016 à hauteur de +13,2 M€ de capital et de +127,1 M€ de prime d'émission ;
- Versement du dividende prélevé sur la prime d'émission (-16,1 M€) ;
- Frais sur augmentation de capital imputés sur la prime d'émission (-0,5 M€)
- Quelques levée de SO et exercices de BSA, ayant généré une augmentation des capitaux propres à hauteur +0,3 M€ en 2016 ;
- Distribution du résultat 2015 (-12,9 M€) après affectation de +646 K€ à la réserve légale (Cf. PV de l'AG du 25 mai 2016) ;
- Bénéfice de l'exercice de 34,0 M€ en 2016.

- ⇒ Au 31/12/2016, la structure de l'endettement financier est identique à celle du 31/12/2015 hormis une ligne de crédit accordée par l'actionnaire majoritaire (tirée à hauteur de 20 M€ à fin 2016).

La dette bancaire se compose d'une obligation (203,1 M€ au 31/12/2016, dont 3,1 M€ d'intérêts courus non échus) et d'un emprunt corporate (210,1 M€ au 31/12/2016, dont 0,1 M€ d'intérêts courus non échus).

- ⇒ L'exit tax relative à la réévaluation de l'immeuble Le Linéa, précédemment portée par la SAS RUF gestion, est désormais comptabilisée au passif de la Société de la Tour Eiffel (12,0 M€) à la suite de la fusion absorption de RUF Gestion par sa mère.

Au compte de résultat :

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 20,3 M€ (contre 12,2 M€ en 2015), constitué, d'une part, des loyers (16 M€), et d'autre part des refacturations de charges aux filiales (environ 4 M€). Cette augmentation découle principalement des acquisitions faites en 2015 et 2016.

Les charges d'exploitation (15,2 M€ contre 9,0 M€ en 2015) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management et d'administration conclu avec TEAM Conseil, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel. L'augmentation renvoie principalement à :

- un effet volume après les acquisitions 2015 et 2016, ainsi que la fusion absorption de ses filiales Bangor et RUF gestion à compter du 1^{er} juillet 2016 (cf. hausse des dotations aux amortissements).
- la baisse des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management/TEAM Conseil ;

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à +5,2 M€ en 2016 contre +3,2 M€ en 2015.

Le résultat financier, qui s'élève à 28,2 M€ en 2016 contre 9,9 M€ en 2015, 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'augmentation significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique principalement par certaines remontées de résultat des filiales négatives en 2015, effet compensé par la hausse des intérêts financiers (cf. restructuration de la dette du groupe portée exclusivement par la Société de la Tour Eiffel) par la reprise de dépréciation sur les titres Locafimo et Comète de 15,3 M€ à comparer à une reprise de 16,5 M€ en 2015.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de +0,6 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 34,0 M€ contre 12,9 M€ à la clôture de l'exercice 2015.

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 2016.

Au cours de l'exercice 2016, La SAS Bangor et la SNC Ruf Gestion ont toutes deux opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées à effet du 1er janvier 2016. L'une et l'autre ont clôturé par anticipation leur exercice ouvert le 1er janvier 2016 au 30 juin 2016. La SNC Ruf Gestion a été transformée en société par actions simplifiée à compter du 1er juillet 2016.

La SAS Bangor a fait l'objet d'une fusion-absorption simplifiée par la Société, prenant effet rétroactivement le 1er juillet 2016 et devenue définitive le 3 novembre 2016.

La SAS Ruf Gestion a fait l'objet d'une fusion-absorption simplifiée par la Société, prenant effet rétroactivement le 1er juillet 2016 et devenue définitive le 16 décembre 2016.

Le but de ces deux fusions était de permettre le transfert de l'immeuble Le Linéa situé à Puteaux, détenu par Ruf Gestion, dans le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel et de simplifier les structures juridiques du Groupe.

Au 31 décembre 2016, 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 (TEAM Conseil), 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 :

Exercice 2016	Factures échues	Factures à échéance à 30 j	Factures à échéance à 45 j	Factures à échéance à 60 j	Autres délais	Total
Fournisseurs au 31/12/2016	82 620,62	47 571,42				130 192,04
Fournisseurs- Factures non parvenues					3 126 243,45	3 126 243,45
Retenues de garanties sur fournisseurs d'immobilisations					10 066,33	10 066,33

Dettes fournisseurs (en €)					
Exercice 2015	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2015	482 423,00		28 004,63		510 427,63
Fournisseurs factures non parvenues				1 207 620,76	1 207 620,76
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	482 423,00	-	28 004,63	1 207 620,76	1 718 048,39
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				10 066,33	10 066,33

3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. Composition du conseil d'administration et de la direction

La composition du conseil d'administration a été élargie à deux nouveaux membres nommés pour une durée de 3 ans par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2016 :

- Madame Bibiane de Cazenove
- Madame Claire Marcihacy.

Au cours de l'exercice 2016, les changements suivants sont intervenus dans la composition du conseil :

administrateur	mouvement	décisions
Madame Claire MARCILHACY	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016 pour une durée de trois ans
Madame Bibiane de CAZENOVE	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016 pour une durée de trois ans
Monsieur Maxence HECQUARD	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016 pour une durée de trois ans
SMABTP, représentée par Monsieur Didier RIDORET	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016 pour une durée de trois ans

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

AG REAL ESTATE , représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	Administrateur indépendant	Siège social : 4-10 Boulevard Saint Lazare, 1210 Bruxelles, Belgique
AUBERTY Agnès	Administratrice	Adresse personnelle : 17 rue Nollet, 75017 Paris
de CAZENOVE Bibiane	Administratrice indépendante	adresse personnelle : 5, rue Pierre Brossolette, 92300 Levallois Perret
HECQUARD Maxence	Administrateur	Adresse personnelle : 21, rue d'Arcole 75004 Paris
MARCILHACY Claire	Administratrice	Adresse personnelle : 88, avenue de Breteuil, 75015 Paris
MILLEQUANT Bernard	Administrateur	Adresse personnelle : 46 boulevard d'Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine
MM PUCCINI , représentée par Guy Charlot	Administrateur indépendant	Siège social : 21 rue Laffitte, 75009 Paris
RODARIE Hubert, Président	Président	Adresse personnelle : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon
SMABTP , représentée par Didier Ridoret	Administrateur	Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris

SMAVie BTP , représentée par Patrick Bernasconi	Administrateur	Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris
SURAVENIR , représentée par Thomas Guyot	Administrateur indépendant	Siège social : 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest
WIEDMER BROUDER Marie	Administratrice indépendante	Adresse personnelle : 60 avenue Foch, 75116 Paris

Cinq administrateurs sont indépendants : AG REAL ESTATE, Madame Bibiane de CAZENOVE, MM PUCCINI, SURAVENIR, ainsi que Madame Marie WIEDMER-BROUDER, soit une proportion d'administrateurs indépendants de plus de 40 %, conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlenext modifié en septembre 2016 qui recommande l'accueil d'au moins deux membres indépendants.

Le Conseil d'administration comporte au moins 40 % de femmes, administratrices ou représentante permanente d'administrateur, en conformité avec les obligations légales applicables à compter du 1er janvier 2017.

La Direction générale est assurée par Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général (adresse personnelle : 59 rue Saint Denis 92100 Boulogne Billancourt), assisté de Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général adjoint (adresse personnelle : 32 rue des Renaudes 75017 Paris).

3.2. Contrats de travail

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

Monsieur Bruno Meyer, directeur général adjoint, est titulaire d'un contrat de travail avec la Société de la Tour Eiffel à compter du 1^{er} janvier 2016.

Aucun administrateur ne perçoit de rémunération directe ou indirecte, hormis des jetons de présence.

3.3. Mandats exercés par les dirigeants en 2016

Hubert RODARIE

Président du conseil d'administration

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

Adresse : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Première nomination:

Président : le 16 octobre 2014

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

Année d'échéance des mandats de Président et d'Administrateur : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

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

Mandats et fonctions exercés hors Groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : directeur général délégué (groupe SMA)	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)	PACTINVEST SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp directeur général délégué (groupe SMA)	FONCIERE 114 SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA : administrateur (groupe SMA)	SCI rue Louis Armand (groupe SMA), gérant
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : directeur général délégué/ représentant permanent de INVESTIMO SA, administrateur (groupe SMA)	FONCIERE CERES : représentant permanent de SELICOMI SAS (groupe SMA), Président du conseil d'administration
SMA GESTION SA : président du conseil de surveillance (groupe SMA)	Les Bâisseurs de France – GERP (association – groupe SMA): administrateur
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : directeur général (groupe SMA)	BATI PREMIERE (SICAV), administrateur
SMA SA : représentant permanent de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA), membre du conseil de surveillance	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA), membre du Conseil de surveillance
SELICOMI SAS : directeur général (groupe SMA) et représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur	S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP, administrateur
ASEFA SA (Espagne) : administrateur (groupe SMA)	OPTIMIZE Investment Partners SGFIM SA (Portugal), administrateur
VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	PROXY ACTIVE INVESTORS (SICAV) représentant permanent de SMABTP, SAM, administrateur
VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	PREIM DEFENSE SPPI: Président du conseil d'administration (groupe SMA)
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	SCI 7 RUE DE CASABLANCA: représentant permanent de SMABTP, gérant (groupe SMA)
SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA)	SNC LGC-BKB: représentant permanent de SELICOMI, gérant (groupe SMA)
IMPERIO PIERRE SAS: Président du conseil d'administration (groupe SMA)	

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

Achats et Investissements Fonciers A.I.F. : liquidateur. Radiée le 25 septembre 2015	SFP – Société Financière de participation : liquidateur. Radiée le 25 septembre 2015
--	--

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 500

Philippe LEMOINE**Directeur Général**

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

Adresse : 59 rue Saint Denis, 92100 Boulogne Billancourt

Date de nomination :

Nomination le 16 octobre 2014 à compter du 17 octobre 2014

Année d'échéance du mandat : 2017**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

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

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Néant

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : aucune**AG REAL ESTATE****Administrateur**

Siège social : boulevard Saint Lazare 4-10, B-1210 Bruxelles, Belgique

Représentant permanent : Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Date de nomination :

nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Hexa Logistics SAS (FR) : Président	SAS Immo Parkings (FR) : Président
-------------------------------------	------------------------------------

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

SAS AG Real Estate France (FR) : Président (14/11/2016)

Nombre d'actions détenues par AG REAL ESTATE au 31 décembre 2016 : 10

Nombre d'actions détenues par AG FINANCE, appartenant au même groupe qu'AG REAL ESTATE, au 31 décembre 2016 : 890.957

Représentant permanent de AG REAL ESTATE au conseil d'administration : Brigitte Gouder de Beauregard

Née le 5 septembre 1948, nationalité belge
Adresse : 34 avenue Saturne, 1180 Bruxelles, Belgique

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Par Madame Brigitte Gouder de Beauregard SAS Cristal (FR): Président du Conseil d'administration	SAS AG Real Estate France (FR) : Président
---	--

Par SA Re-Invest (dont Madame Brigitte Gouder de Beauregard est administrateur délégué)	
SA AG Real Estate (B) : Administrateur	SA Frey (FR) : Administrateur
SA Parc des Louvresses I (B) : Administrateur	Hexa Logistics SAS (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses II (B) : Administrateur	SAS Immo Parkings (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses IV (B) : Administrateur	SAS Louvresses Development II (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses V (B) : Administrateur	SAS Louvresses Development IV (FR) : Directeur-général
OPCI Immo Nation (FR) : Administrateur	SAS Louvresses Development V (FR) : Directeur-général
SA Optiland Hold (B) : Administrateur	SA Aedifica (B) : Administrateur
SAS Foncière AG Real Estate (FR) : Directeur Général	

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

Pour Madame Brigitte Gouder de Beauregard	
SAS Louvresses Development I (FR) : Président du Conseil d'administration (fin du mandat au 28/11/2014)	

Pour SA Re-Invest	
SA Parc des Louvresses III (B) : Administrateur (fin du mandat au 16/7/2014)	SAS Louvresses Development III (FR) : Directeur-général (fin du mandat au 19/12/2014)
SAS AG Real Estate France (FR) : Directeur - Général (14/11/2016)	

Agnès AUBERTY

Administratrice

Née le 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française
Adresse : 17 rue Nollet 75017 Paris

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés en hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) :
Adjointe du directeur des investissements en charge du département Stratégie et Politique de placement

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

SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : Représentant permanent de SMA Gestion (Groupe SMA), administrateur

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 128

Bibiane de CAZENOVE**Administratrice**

Née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), nationalité française

Adresse : 5, rue Pierre Brossolette- 92300 Levallois Perret

Date de nomination :

nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Banque CIC : Directeur Grande Clientèle Entreprise en charge du développement des emplois et ressources d'un portefeuille dans des secteurs d'activité et domaines variés	SCI de Bénèauville : gérante d'une exploitation agricole (céréales)
---	---

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

néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 12

Maxence HECQUARD**Administrateur**

Né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), nationalité française

Adresse : 21 rue d'Arcole 75004 Paris

Date de nomination :

Cooptation le 13 février 2015 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015 ; mandat renouvelé le 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Président du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : Adjoint du directeur des investissements	BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP SAM, administrateur
PACTINVEST : Directeur Général Délégué et administrateur	ELECTRUM SAS : président

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 100

Claire MARCILHACY**Administratrice**

Née le 16 avril 1960 à Paris (75015), nationalité française

Adresse : 88, avenue de Breteuil 75015 Paris

Date de nomination :

nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

responsable des études et valorisations des participations à la Direction des Investissements du Groupe SMA	membre du Comité de Surveillance de Bref Evolution
secrétaire générale de Pactinvest, société du Groupe SMA dédiée au capital-investissement	

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 26**Bernard MILLEQUANT****Administrateur**

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

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

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2017**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : directeur général	PACTINVEST SAS (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVie BTP SAM (groupe SMA) : directeur général	SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS - SELICOMI SAS (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp : directeur général	SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA – VICTORIA SAS (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE, SAGEVIE (groupe SMA) : représentant permanent de SMA SA, administrateur	FONCIERE 114 SAS (groupe SMA) : administrateur

BATI PREMIERE SICAV (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE-SAGEVIE, administrateur	FONCIERE CERES SAS (groupe SMA) : administrateur
SMA GESTION SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, membre du Conseil de surveillance	VICTORIA SEGURA DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
SMA SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, membre du conseil de surveillance	VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA (groupe SMA) : administrateur	VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : administrateur	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : administrateur.
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA) : administrateur	

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 10

MM PUCCINI

Administrateur

Siège social : 21 rue Laffitte 75009 Paris

801 567 876 RCS PARIS

Représentant permanent : Monsieur Guy Charlot

Date de nomination :

nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

administrateur de FONCIERE INEA	administrateur de VIVERIS ODYSSEE
---------------------------------	-----------------------------------

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

néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 1.361.816

Représentant permanent de MM PUCCINI au conseil d'administration : Guy CHARLOT

Né le 18 août 1953, nationalité française

Adresse : 5 villa Nieuport 75013 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

représentant permanent de MM PUCCINI, administrateur de FONCIERE INEA	représentant permanent de MM PUCCINI, administrateur de VIVERIS ODYSSEE
membre du comité d'investissement de FONCIERE INEA	membre du comité de surveillance de la société SPF2
représentant permanent de OPCI Vivaldi, membre du conseil de surveillance de la SCPI Fructifonds Immobilier	administrateur de la société ILMA

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

néant

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

Société d'assurances mutuelles
Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris
776 684 764 RCS Paris
Représentant permanent : Didier Ridoret

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP (groupe SMA) : administrateur	BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS : membre du conseil d'administration
SMA SA (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur
administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA)	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : membre du conseil de surveillance
PROTEC BTP (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	PROXY ACTIVE INVESTORS (SICAV) : administrateur
SMA GESTION (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance	S2IEM (SICAV) : administrateur
FONCIERE 114 (groupe SMA) : administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur	ALG (SAS) : membre du conseil de surveillance
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur	Société financière de participations - SFP, en liquidation (liquidateur Hubert Rodarie)
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : administrateur	Associé et gérant des SCI :
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT – CGI BAT (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	SI Michelet Luce
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT - CGI BAT (groupe SMA) : membre du comité d'audit	St Jacques du Haut Pas
CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : président du conseil d'administration et administrateur	Le Fontane
CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - CAM BTP : administrateur délégué	Sagimmo
ACTE IARD : membre du conseil de surveillance	SCI 7 rue de Casablanca
l'AUXILIAIRE : administrateur	Société civile du 53-55 rue Desnouettes

BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : membre du conseil de surveillance	SC SAM BTP
SMA Belgium (groupe SMA) : Gérant	

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

Achats et Investissements Fonciers A.I.F. Radiée le 25 septembre 2015	SFP – Société Financière de participation. Radiée le 25 septembre 2015
---	--

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 4.452.220

Représentant permanent de SMABTP au conseil d'administration : Didier RIDORET

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

Adresse : 30 avenue Jean Guiton, 17000 La Rochelle

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions hors groupe :

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : Président et administrateur :	BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, membre du conseil de surveillance
SELICOMI – SAS : Président et administrateur :	Châteaux DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, Président et administrateur
INVESTIMO – SA : Président et administrateur :	France MENUISIERS SARL, co-gérant
ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : président et administrateur	MENUISERIES NIORTAISES SARL, co-gérant
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : président et administrateur (groupe SMA)	ROCHE ALU SARL, co-gérant
SGAM BTP - société de groupe d'assurance mutuelle du BTP Régie par le code des assurances : administrateur	RIDORET DISTRIBUTION SARL, co-gérant
SMA SA : (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	ROCHE PVC SARL, co-gérant
CGI BAT – société anonyme régie par le code des assurances (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	PONT DE LA REINE SCI, co-gérant
SMAVIE BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations fixes régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	RIDORET MENUISERIE SA, Directeur Général Délégué
SAGEVIE –société anonyme entreprise régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP administrateur	SAG SAS, Directeur Général
L'Auxiliaire – société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	DIFRAHEL SAS, Président
CAM BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	MEDEF : Membre du Comité statutaire

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

Président de la Fédération Française du Bâtiment, FFB	UESL – Union Economique Social du Logement, Société anonyme coopérative à capital variable à directoire et conseil de surveillance
Représentant permanent suppléant du MEDEF	CESE : CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL
Conseiller Groupe des Entreprises MEDEF	

Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics - SMAvie BTP**Administrateur**

Société d'assurances mutuelles
Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris
775 684 772 RCS Paris
Représentant permanent : Patrick Bernasconi

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMA) : administrateur	BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du conseil de surveillance
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : administrateur	CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : vice-président du conseil d'administration et administrateur
SMA SA (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur
SMA GESTION (groupe SMA) : administrateur	FONCIERE 114 (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
l'AUXILIAIRE VIE : administrateur	S2IEM (SICAV) : administrateur

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 2.666.348**Représentant permanent de SMAvie BTP au conseil d'administration : Patrick BERNASCONI**

Né le 16 juillet 1955 à Domjean (50), nationalité française
Adresse : 16 rue Théodore de Banville, 75017 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Président du conseil d'administration et administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS (groupe SMA) : vice-président et administrateur	SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM btp : administrateur
SMA SA (groupe SMA) : président et membre du conseil de surveillance	
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : vice-président et administrateur	BERNASCONI TP SAS : président
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : président directeur général et administrateur	PBI Finances : président
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION SA : Président et administrateur	SCI BERNASCONI FRERES : gérant
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur délégué	Conseil économique, social et environnemental, CESE : Président
CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), vice-président et administrateur	

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

BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE SA : membre du conseil de surveillance	Fédération Nationale des Travaux Publics, FNTP : Président
L'IMMOBILIERE DES TRAVAUX PUBLICS SA : administrateur	MEDEF Vice-président.
DEXIA CREDIT LOCAL SA : administrateur	

SURAVENIR**Administrateur**

Siège social : 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest

330 033 127 RCS BREST

Représentant permanent : Monsieur Thomas Guyot

Date de nomination :

nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Administrateur de Novelia	Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE
Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE
Administrateur de la SPPICAV PREIM DEFENSE	Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops

Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2	Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
Administrateur de la SPPICAV PREIM EURO	Administrateur de Salvepar
membre du Conseil de surveillance de la SCPI Elysées Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primovie
membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SAS ImmoCare

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 1 145 089

Représentant permanent de SURAVENIR au conseil d'administration : Thomas GUYOT

Né le 13 mai 1976, nationalité française

Adresse : 26 rue Ambroise Paré 29480 Le Relecq Kerhuon

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Membre du Directoire de Suravenir	représentant permanent de Suravenir au Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
Administrateur puis Président depuis le 6/12/16 de Schelcher Prince Gestion	Membre suppléant du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
Co-gérant SCI Progression Pierre	Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM Santé
Gérant de la SCI Suravenir Pierre	

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

Marie WIEDMER-BROUDER

Administratrice

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

Adresse : 60 avenue Foch, 75116 Paris

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2017

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Présidente du comité de Nomination et des Rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Président de Caryatid Advisory	Président de Caryatid AM
Foncière EURIS, Administrateur indépendant (depuis mai 2016)	

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 50

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

Aucune nouvelle convention réglementée au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2016.

La convention de trésorerie, d'un montant maximal de 350 millions d'euros, entre la SMABTP et la Société de la Tour Eiffel, autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 et ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015, a été conclue le 22 novembre 2016 et a été utilisée au cours de l'exercice 2016.

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

TABLEAU 1		
Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Philippe LEMOINE, directeur général	2015	2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	303 821 €	329 974 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	116 725 €	166 142 €
TOTAL	420 546 €	496 116 €

TABLEAU 2				
Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Philippe LEMOINE, directeur général	montants au titre de 2015		montants au titre de 2016	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	250 000 €	250 000 €	275 000 €	275 000 €
rémunération variable*	50 000 €	50 000 €	50 000 €	0 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	3 821 €	3 821 €	4 974 €	4 974 €
TOTAL	303 821 €	303 821 €	329 974 €	279 974 €

* soumise au critère qualitatif de performance suivant : réalisation en 2016 du plan stratégique de la foncière, conformément aux décisions du Conseil d'administration

TABLEAU 3		
Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
mandataires sociaux non dirigeants	montants attribués en 2015	montants attribués en 2016
	jetons de présence	jetons de présence
AG REAL ESTATE	12 578,73 €	20 469,98 €
AUBERTY Agnès	24 899,23 €	22 719,98 €
CARRON Pierre-Louis	2 773,75 €	0,00 €
de CAZENOVE Bibiane	0,00 €	11 509,90 €
HECQUARD Maxence	25 630,17 €	26 313,46 €
MARCILHACY Claire	0,00 €	11 509,90 €
MILLEQUANT Bernard	26 118,59 €	24 063,46 €
MM PUCCINI	10 140,02 €	20 469,98 €
RODARIE Hubert	24 618,59 €	31 217,80 €
SMABTP	21 241,17 €	20 033,02 €
SMAvieBTP	20 021,81 €	18 689,54 €
SURAVENIR	11 359,37 €	16 439,54 €
WIEDMER BROUDER Marie	30 618,59 €	28 563,46 €
TOTAL	210 000,02 €	252 000,00 €

TABLEAU 4 - Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2016 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe
Non applicable

TABLEAU 5			
Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2016 par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Philippe LEMOINE, directeur général	na	-	na
Total	néant		

TABLEAU 6						
Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2016 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe LEMOINE, directeur général	plan n° 12 du 29/11/16	3 300	166 142,00 €	29/11/17	29/11/18	*

* L'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;

- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée. Les calculs relatifs à ce critère feront l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive.

TABLEAU 7			
Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2016 pour chaque dirigeant mandataire social			
nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2016	Conditions d'acquisition
Philippe LEMOINE	na	0	na
Total		néant	

TABLEAU 8			
Historique des attributions d'options de souscription d'actions			
Information sur les options de souscription venues à échéance en 2016 ou en cours de validité au 31 décembre 2016			
	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	24/05/12	24/05/12	24/05/12
date du conseil d'administration	04/09/12	11/10/12	11/04/13
nombre total d'actions pouvant être souscrites par les mandataires sociaux de la société ou de filiale	85 000	14 862	0
<i>Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014</i>	60 000	0	0
<i>Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014</i>	0	14 862	0
<i>Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014</i>	25 000	0	0
nombre total d'actions pouvant être souscrites par un salarié d'une filiale	0	0	14 862
point de départ d'exercice des options	04/09/12	11/10/12	11/04/13
date d'expiration	04/09/17	11/10/17	11/04/18
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	28 333	12 385	4 954
prix de souscription réajusté le 30 juin 2016	39,80 €	38,01 €	40,78 €
nombre d'options créées à la suite de l'émission de bons de souscription d'actions et de la distribution d'une partie de la prime d'émission	76	311	1 245
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2016	56 743	0	0
options de souscription restantes en fin d'exercice	0	2 788	11 153

TABLEAU 9			
Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers au cours de l'exercice 2016			
	nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetés	Prix moyen pondéré	n° plan
options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	0	na	na
options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	0	na	na

TABLEAU 10
Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité
au 31 décembre 2016

	plan n° 10	plan n° 11	plan n° 12
date d'assemblée	18/05/11	28/05/15	25/05/16
date du conseil d'administration	11/04/13	27/11/15	29/11/16
nombre total d'actions attribuées gratuitement	1 900	10 500	14 000
<i>dont le nombre attribué à Philippe LEMOINE, directeur général</i>	na	2 500	3 300
<i>dont le nombre attribué à un salarié d'une filiale (plan 10) ou aux salariés de la Société et d'une filiale (plans 11 et 12)</i>	1 900	8 000	10 700
date d'acquisition des actions	11/04/15	27/11/17	29/11/17
date de fin de période de conservation	11/04/17	27/11/19	29/11/18
conditions de performance	*	**	***
nombre d'actions acquises au 31 décembre 2016	1 900	0	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	1 267	0	0
actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	633	10 500	14 000

* plan 10

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

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

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

** plan 11

l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte, après une période de 2 ans, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 ;

- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice considéré.

Les calculs de ce critère feront l'objet d'une vérification par les Commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive (soit 2 ans après la date d'attribution).

*** plan 12 Pour le dirigeant, l'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;

- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée. Les calculs relatifs à ce critère feront l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive.

TABLEAU 11

contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

dirigeants mandataires sociaux	contrat de travail		régime de retraite supplémentaire		indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		indemnité relative à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Philippe LEMOINE directeur général date début mandat 2014 date fin de mandat 2017		X		X		X		X

4. PERSPECTIVES

4.1. Evénements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2017 et l'arrêté du présent document par le conseil d'administration :

- signature le 15 février 2017 d'une promesse d'achat du bâtiment 11 sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence,
- signature le 3 mars 2017 d'une promesse de vente pour la cession d'une partie du terrain de Bobigny,

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 2016.

4.2. Perspectives

La Société de la Tour Eiffel a pour feuille de route stratégique de porter la valeur de son patrimoine immobilier à 1,5 Md€ d'ici 2018 - 2020. Cette stratégie de croissance se fonde sur l'achat d'actifs sécurisés et le développement de ses réserves foncières, non seulement sur les sites de Massy, Orsay et Strasbourg disposant de larges réserves, mais également sur les parcs d'affaires en régions avec la réalisation d'opérations clé en main à la demande des locataires.

Compte-tenu du potentiel de création de valeur du Parc Défense Nanterre Seine acquis en fin d'année 2016, celui-ci fera l'objet d'études en vue de sa valorisation et de sa restructuration progressive.

L'accent sera également mis sur l'amélioration par le groupe de ses « process » et la qualité de ses prestations.

En région, la valorisation des parcs continuera à être l'objet d'une constante attention.

5. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

5.1. Facteurs de risques

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

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

Risques locatifs

La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société TEAM Conseil. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe de TEAM Conseil 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 le cas en particulier 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 qui était réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière est désormais internalisée et réalisé par la société TEAM Conseil.

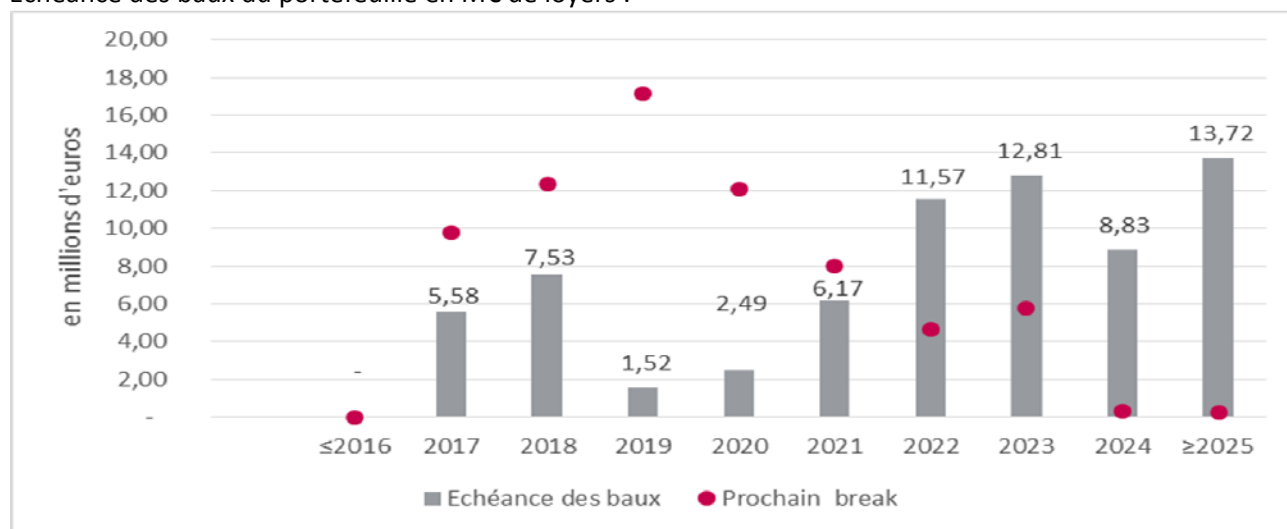
Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de TEAM Conseil qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2016, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

Locataires	Loyer sécurisé annualisé au 31/12/2016	% duTotal
Autres locataires	24 697 741	35%
La Poste	6 376 651	9%
CapGemini	5 267 663	8%
Alstom	4 981 140	7%
Altran	3 342 095	5%
Air Liquide	2 658 865	4%
C&S	2 068 397	3%
Ministère de l'Intérieur	2 047 535	3%
Orange	1 983 884	3%
Atos	1 976 127	3%
Yokogawa	1 740 313	2%
Baxter	1 719 650	2%
NXP	1 599 058	2%
NEOPOST	1 582 243	2%
Pôle emploi	1 561 899	2%
Bourjois	1 429 588	2%
Centre des Monuments Nationaux	1 406 939	2%
NXTO	1 370 000	2%
Automativ Trw	1 220 860	2%
Direction Départementale FP	1 188 963	2%

La situation locative globale au 31 décembre 2016 fait ressortir que près de 65 % des loyers globaux sont sécurisés par 19 locataires de premier plan. L'échéance ferme moyenne des baux du portefeuille se situe au premier trimestre 2020, soit dans plus de 4 ans.

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 consacrées 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 soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce cas 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 à taux variable, 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.

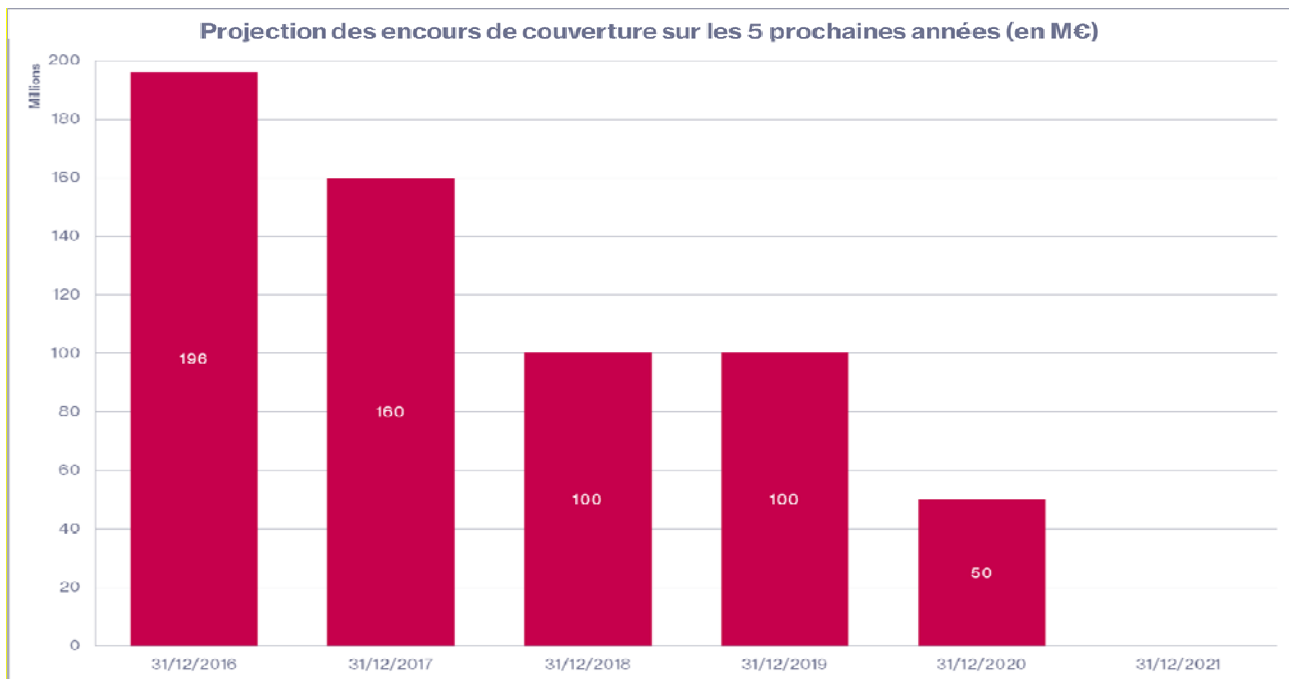
L'encours total de couverture est passé de 37,4 M€ au 31/12/2015 à 196,1 M€ au 31/12/2016. Un CAP supplémentaire prendra effet au 30/01/2017 et portera le notionnel de couverture à environ 246 M€. La moitié de la dette est contractée à taux fixe. Le pourcentage de financement à taux fixe ou capé s'élève à 96,9% au 31/12/2016 contre 58,2% au 31/12/2015.

Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 432,7 M€, composée d'une dette obligataire de 202,9 M€ (taux fixe de 3,3 %), d'une dette de 209,7 M€ à taux variable (taux Eur3M + 65 pb) et d'une ligne de crédit auprès de l'actionnaire majoritaire de 20, 0 M€ (taux fixe de 3,0%). La dette à taux variable est couverte au 31 décembre 2016 à hauteur de 196,1 M€ par des contrats de CAP. En prenant en compte la dette à taux fixe, le taux de couverture global s'élève à 96,9 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2016, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 1,2 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers après effet des couvertures est estimée à 0,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent.



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 a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée. En conséquence de la survenance de l'un des événements prévus par les contrats, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats, 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 4 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 nets ;
- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2016 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 TEAM Conseil 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 l'information donnée dans l'annexe aux comptes consolidés. Il est rappelé que la Société a décidé de valoriser son patrimoine selon la méthode du coût amorti à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

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

Risques juridiques

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir 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.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

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.

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

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

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

b) Aux termes de l'instruction BOI.IS.CHAMP.30.20.50 - 20120912, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % ou de 19 % 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 % ou de 19 %.

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

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

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

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

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

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. La SMABTP a réduit sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société, permettant à la Société de la Tour Eiffel de conserver le statut de SIIC.

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

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

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

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

Risques liés à la réglementation fiscale

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2016, 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 continué de solliciter le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

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

La Société a publié par anticipation en 2011 son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale. Les rapports RSE 2012, 2013, 2014, 2015, et 2016 (ce dernier figurant au paragraphe 7.3 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 pluri-annuel visant l'amélioration de la performance des actifs et sa mesure.

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

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.

Le groupe n'a pas de projet d'acquisition en cours en VEFA, mais est engagée dans un BEFA sur le parc du Golf (SAS Locafimo).

5.2. Assurances et couvertures 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 TEAM Conseil spécialisés en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2016 est de 781 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances "Multirisques Immeubles" :	570 K€
- Assurances "Responsabilité Civile" et "Corporate" :	196 K€
- Autres assurances :	15 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.

6. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

6.1. Informations relatives au capital

A la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 60.552.545 euros divisé en 12.110.509 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

6.1.1. Evolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime d'émission				
21 juin 2012 (2)	Augmentation de capital	917 080 €	4 812 835,84 €	29 598 440 €	183 416	5 919 688	5 €
3 octobre 2012 (2)	Augmentation de capital	954 615 €	6 117 172,92 €	30 553 055 €	190 923	6 110 611	5 €
Situation au 31 décembre 2012	–	–	–	30 553 055 €	–	6 110 611	5 €
24 juin 2013 (2)	Augmentation de capital	583 035 €	4 817 035,17 €	31 136 090 €	116 607	6 227 218	5 €
novembre et décembre 2013 (1)	Augmentation de capital	133 490 €	744 073,26 €	31 269 580 €	26 698	6 253 916	5 €
Situation au 31 décembre 2013	–	–	–	31 269 580 €	–	6 253 916 €	5 €
9 septembre 2014 (3)	Augmentation de capital	50 000 €	-50 000,00 €	31 319 580 €	10 000	6 263 916	5 €
5 décembre 2014 (1)	Augmentation de capital	310 535 €	2 460 428,85 €	31 630 115 €	62 107	6 326 023	5 €
5 décembre 2014 (3)	Augmentation de capital	10 790 €	-10 790,00 €	31 640 905 €	2 158	6 328 181	5 €
Situation au 31 décembre 2014	–	–	–	31 640 905 €	–	6 328 181	5 €
3 février 2015 (4)	Augmentation de capital	3 050 €	18 830,70 €	31 643 955 €	610	6 328 791	5 €
13 février 2015 (1)	Augmentation de capital	111 950 €	861 791,10 €	31 755 905 €	22 390	6 351 181	5 €
28 mai 2015 (5)	Augmentation de capital	4 569 070 €	48 432 142,00 €	36 324 975 €	913 814	7 264 995	5 €
28 mai 2015 (3)	Augmentation de capital	3 165 €	-3 165,00 €	36 328 140 €	633	7 265 628	5 €
30 juin 2015	Distribution d'une partie de la prime d'émission		-21 486 312,00 €				
22 juillet 2015 (5)	Augmentation de capital	10 988 395 €	116 476 987,00 €	47 316 535 €	2 197 679	9 463 307	5 €
27 novembre 2015 (5)	Augmentation de capital	1 925 €	20 405,00 €	47 318 460 €	385	9 463 692	5 €
31 décembre 2015 (5)	Augmentation de capital	275 €	2 915,00 €	47 318 735 €	55	9 463 747	5 €
	Imputation des frais d'augmentation de capital social		-1 594 095,48 €				
Situation au 31 décembre 2015	–	–	–	47 318 735 €	–	9 463 747	5 €
30 juin 2016	Distribution d'une partie de la prime d'émission		16 098 470,00 €				5 €

22 juillet 2016 (1) (5)	Augmentation de capital	8 535 €	78.222,40	47 327 270 €	1 707	9 465 454	5 €
21 novembre 2016 (5)	Augmentation de capital	17 490 €	185.394,00	47 344 760 €	3 498	9 468 952	5 €
20 décembre 2016	Augmentation de capital	13 207 785 €	126 794 736,00 €	60 552 545 €	2 641 557	12 110 509	5 €
	Imputation des frais d'augmentation de capital social		-412 081,48 €				
Situation au 31 décembre 2016	-	-	-	60 552 545 €	-	12 110 509	5 €

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

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

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

(4) augmentation de capital réservée aux salariés

(5) exercice de bons de souscription d'actions

6.1.2. Opérations d'achat d'actions

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 25 mai 2016 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour, en vue :

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

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat est 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 du 25 mai 2016.

Un contrat de liquidité est confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 31 décembre 2016, la Société détenait 4.014 actions au titre de son contrat de liquidité.

Bilan 2016 Programme de rachat d'actions

	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	65.376	53,63 €	3.506.241,06 €
Vente	63.761	53,13 €	3.387.691,10 €
Transferts	0	0	0
Frais de négociation	0	0	0

Nombre des actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice : 4.014

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 210.775,14 € (valeur par action : 52,51 €)

Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 5 €

Nombre des actions utilisées : 0

Eventuelles 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 2016 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,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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

- nombre maximum 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 2016.

6.1.3. Bons de souscription d'actions

Les bons de souscription d'actions émis par la Société le 22 avril 2015 et attribués aux actionnaires sont arrivés à échéance le 31 juillet 2016. Sur 6.351.181 bons émis, 684.881 n'ont pas été exercés et ont été radiés à l'issue de la période d'exercice.

Il est rappelé que 20 bons de souscription d'actions permettaient de souscrire 11 actions moyennant un prix d'exercice de 58 euros par action.

6.1.4. Bons d'exercice autonomes

Les 600 000 bons de souscription d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres sont arrivés à échéance le 21 février 2016 sans avoir été exercés.

6.2. Actionnariat du groupe

Seuils statutaires

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

Droits de vote double

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

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2016

Aucun franchissement de seuils n'a été déclaré au cours de l'exercice 2016.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2016

- Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société
- MM PUCCINI détient plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société
- SURAVENIR et AG FINANCE détiennent plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

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

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

Actionnariat	Situation au 31.12.2016 (4)			Situation au 31.12.2015			Situation au 31.12.2014		
	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

Groupe SMA résident	7 239 939	59,78	59,78	5 656 158	59,77 (2)	59,8	5 646 410	89,88	89,88
MM PUCCINI résident	1 361 816	11,24	11,24	1 035 000	10,9 (3-1)	10,9			
SURAVENIR résident	1 145 089	9,46	9,46	862 070	9,1 (3-2)	9,1			
AG FINANCE non résident	890 957	7,36	7,36	692 967	7,3 (3-3)	7,3			

Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs

Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (5)	826	0,0	0,0	1 010	0,0	0,0	600	0	0
--	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	---	---

Auto détention

Actions autodétenues	4 014	0,0	0,0	2 399	0,0	0,0	0	0	0
----------------------	-------	-----	-----	-------	-----	-----	---	---	---

(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

(3-1) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en novembre 2015. La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un pourcentage de détention de 16,30 % du capital et des droits de vote

(3-2) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en novembre 2015. La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un pourcentage de détention de 13,57 % du capital et des droits de vote

(3-3) sur la base de l'information transmise par cet actionnaire à la Société. La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un nombre d'actions de 692.967 et un pourcentage de détention de 8,71 % du capital et des droits de vote

(4) à la connaissance de la société, détention à l'issue de l'augmentation de capital réalisée le 20 décembre 2016

(5) les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations

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

* au 31 décembre 2016 : 12 110 509

* au 31 décembre 2015 : 9 463 747

* au 31 décembre 2014 : 6 328 181

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31.12.2016

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

A la connaissance de la Société, des mesures ont été prises afin d'éviter que le contrôle de la Société soit exercé de manière abusive : désignation d'un directeur général n'appartenant pas au groupe de l'actionnaire majoritaire et disposant d'une expérience et de compétences lui permettant d'exercer ses fonctions avec l'indépendance requise, nomination d'administrateurs indépendants au conseil d'administration, au comité d'audit et au comité de nomination et des rémunérations. La Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

6.3. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

exercice	dividende par action	nombre d'actions	nominal
2011	acompte de 2,10 €	5 731 977	5 €
2011	solde de 2,10 €	5 736 272	5 €
2012	acompte de 2,10 €	5 919 688	5 €
2012	solde de 2,10 €	5 919 688	5 €
2013	dividende de 1,20 €	6 227 218	5 €
2014	dividende de 3 € (1)	9 460 501 (2)	5 €
2015	dividende de 3 € (3)	9 460 384 (2)	5 €
(1) dont 0,73 € provenant du bénéfice distribuable 2014 et 2,27 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015)			
(2) nombre de titres ayant eu droit au paiement du dividende			
(3) dont 1,30 € provenant du bénéfice distribuable 2015 et 1,70 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2016)			

Politique de dividende

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).

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

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

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).

6.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

6.4.1. Rachat

Les opérations de rachat d'actions sont décrites au paragraphe 6.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

6.4.2. Options de souscription ou d'achat d'actions

Attribution au cours de 2016 :

Aucune attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

Après l'ajustement intervenu le 30 juin 2016 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission, et l'exercice d'options intervenu en juillet 2016, l'ensemble des plans de stock-options exerçables au 31 décembre 2016 représente désormais 13.941 options exerçables, soit 0,11% du capital (0,15% au 31 décembre 2015).

Exercice au cours de 2016 - Plan n° 9 du 4 septembre 2012 :

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

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 4 septembre 2012, 85.000 options de souscription d'actions (plan n° 9).

Le 9 septembre 2014, le conseil d'administration a constaté la non réalisation de certains critères de performance et, en conséquence, que seules 56.667 options de ce plan pouvaient être exercées par les bénéficiaires. Ceux-ci ont exercé 33.680 options de souscription le 10 septembre 2014

22.390 options ont été exercées entre le 4 et le 12 février 2015, donnant lieu à l'émission de 22.390 actions nouvelles de la Société. Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 43,49 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui a donné lieu à une augmentation du capital social de 111.950 euros.

Au cours de l'exercice 2016, 673 options ont été exercées le 4 juillet 2016, donnant lieu à l'émission de 673 actions nouvelles de la Société. Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 39,80 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui a donné lieu à une augmentation du capital social de 3.365 euros.

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

Ce tableau figure au paragraphe 3.5 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 8).

6.4.3. Actions gratuites

Plan n° 11 du 27 novembre 2015 :

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28 mai 2015 a autorisé dans sa 22ème résolution 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, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de cette assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 27 novembre 2015, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 10.500 actions gratuites :

- 2.500 actions à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel,
- et 8.000 actions aux salariés de la société Team Conseil.

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, dirigeant, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte, après une période de 2 ans, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 ;
- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice considéré.

Les actions attribuées aux salariés l'ont été sans conditions de performance, mais avec une condition de présence.

La période d'acquisition est fixée à deux ans, suivie d'un délai de conservation de deux ans.

Plan n° 12 du 29 novembre 2016 :

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 mai 2016 a autorisé dans sa 19ème résolution 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, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de cette assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 29 novembre 2016, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 14.000 actions gratuites :

- 3.300 actions à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel,
- et 10.700 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil.

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, dirigeant, l'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;
- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée.

Les actions attribuées aux salariés l'ont été sans conditions de performance, mais avec une condition de présence. La période d'acquisition est fixée à un an, suivie d'un délai de conservation d'un an.

Récapitulatif des plans d'attribution d'actions de performance en cours de validité

Ce tableau figure au paragraphe 3.5 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 10).

6.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2016					
Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
07/12/2016	souscription	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	404	53,00 €	21 412,00 €

6.5. 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 TEAM CONSEIL (précédemment dénommée « Tour Eiffel Management ») le 1^{er} juillet 2015 est conclu pour une première période de 3 ans ;
- Le contrat de prêt conclu le 30 octobre 2015 entre la Société et BNP Paribas, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île de France, Arkea Banque Entreprises et Institutionnels, et Investimo, contient une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.
- Les modalités de l'emprunt obligataire émis par la Société venant à échéance le 15 juillet 2025 contiennent une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.

7. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

7.1. Organisation sociale

Au 31 décembre 2016, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élevait à 5 personnes. 4 salariés de TEAM Conseil ont été transférés à la Société de la Tour Eiffel à compter du 1^{er} janvier 2016.

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 TEAM Conseil, filiale à 100 %.

Aux termes du contrat de prestations de services d'asset management et d'assistance administrative et financière conclu le 1^{er} juillet 2015, TEAM Conseil assure la valorisation patrimoniale du portefeuille immobilier ainsi que l'administration et le secrétariat juridique du Groupe STE.

Ce contrat a été amendé :

- par avenant n° 1 signé le 29 janvier 2016, aux termes duquel certaines missions confiées à TEAM Conseil dans le cadre du Contrat susvisé sont, à compter du 1^{er} janvier 2016, assurées soit conjointement par TEAM Conseil et la Société de la Tour Eiffel, soit totalement par la Société de la Tour Eiffel ;
- par avenant n° 2 signé le 20 décembre 2016, aux termes duquel le Groupe Société de la Tour Eiffel a confié à TEAM Conseil des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Par ailleurs, la gestion locative du patrimoine du groupe ainsi que la commercialisation de certains actifs ont été confiées à TEAM Conseil par contrats conclus indépendamment. En 2016, TEAM Conseil a assuré 100 % de la gestion locative du patrimoine du groupe. Elle dédie son activité presque exclusivement à sa maison-mère.

Au 31 décembre 2016, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 29 salariés. Il s'élevait à 27 au 31 décembre 2015. Le personnel est composé de 20 femmes et de 9 hommes, 17 cadres et 12 non-cadres. La moyenne d'âge est de 49 ans. En 2016, 4 personnes ont été embauchées (dont 1 stagiaire), 3 ne font plus partie du Groupe (dont 2 stagiaires). Les dépenses réalisées en 2016 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 26.206 euros.

A titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

7.2. Activité de la fondation d'entreprise

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

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.

Un nouveau concours d'idées a été lancé en décembre 2015 par la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, en partenariat avec la Fondation Excellence SMA et avec le soutien du Groupe Abvent. Réservé aux étudiants des écoles françaises d'architecture, d'architecture & paysage, et d'ingénieurs, l'ambition de ce concours était d'encourager, récompenser, mettre en lumière l'inventivité et la créativité des étudiants en Architecture et des élèves ingénieurs, stimuler leur envie d'échanger et de travailler ensemble.

Il était demandé aux participants d'imaginer l'immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 du Parc Eiffel Orsay, un programme d'envergure mené actuellement par la Société de la Tour Eiffel qui s'inscrit dans le cadre du projet de développement de Paris-Saclay dont l'impact scientifique, économique, sociétal et urbain sera un facteur d'attractivité exceptionnel et déterminant du Territoire du Grand Paris. Dans l'esprit de Gustave Eiffel, les projets devaient être visionnaires et porteurs d'une identité forte et tenir compte des nouveaux modes d'organisation de travail et de vie, des nouvelles attentes en matière d'économie circulaire ainsi que des évolutions techniques, technologiques, environnementales et urbanistiques.

Parmi les projets déposés, 23 ont été retenus.

Présidé par Hervé Dupont, X-Ponts et Architecte, le jury, composé notamment de Madame Myriam Larnaudie Eiffel, Monsieur David Ros, maire de la Ville d'Orsay, d'architectes et ingénieurs de renom, de personnalités éminentes du monde de l'immobilier d'entreprise, et des représentants des organisateurs, a récompensé deux lauréats :

✓ 1^{er} prix : Intérieur extérieur :

Ce projet était présenté par une équipe constituée de Xavier Pirot et Jules Boileau, étudiants l'un en architecture à Paris Val de Seine, l'autre à Agrocampus Ouest (Institut des sciences agronomiques, horticoles et du paysage basé à Rennes) ;

✓ 2^{ème} prix : Biotope :

Ce projet était présenté par une équipe constituée d'Adeline Klein, Jean-Jacques Bégel, Odile Pham et Rémi Charrier, étudiants pour les deux premiers à l'Ecole d'architecture de Nancy, et pour les deux autres à l'Institut supérieur des Technologies et Industries du Bois de l'Université de Lorraine.

Les résultats ont été proclamés et les prix remis aux lauréats le 30 novembre 2016. Un catalogue exposant les 23 projets retenus a été édité.

La Société de la Tour Eiffel a décidé de proroger pour trois ans sa Fondation d'entreprise et de la doter d'un nouveau programme pluriannuel de 150.000 €.

7.3. RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE



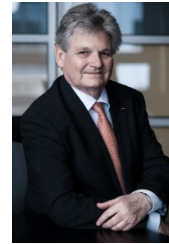
Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise 2016

Table des matières

MESSAGE DU DIRECTEUR GENERAL	70
HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS	71
PLAN D’ACTIONS 2015-2018	72
ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT	74
2016, UNE ANNEE DE PROGRES	75
UNE SOCIETE TOURNEE VERS L'INNOVATION ET LA CREATION DE VALEUR	78
La fondation d’entreprise de la Société de la Tour Eiffel	78
SOCIAL CORPORATE	80
Impact socio-économique	80
La gestion des compétences	81
Le bien-être et le confort au cœur de nos préoccupations.....	82
SOCIETAL CORPORATE	83
Entretien CapGemini	83
ENVIRONNEMENT CORPORATE	84
Bilan Carbone	84
ENVIRONNEMENT PATRIMOINE	86
Faits marquants et certifications et actions spécifiques	86
Un pilotage avec les parties prenantes	89
Avance dans le plan énergie carbone à 2020.....	90
Tableau EPRA du patrimoine.....	91
Tableau EPRA du patrimoine bureaux IDF	92
Ventilation des performances	93
ANNEXES	94
Annexe 0: Compliance avec les normes EPRA.....	94
Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2	95
Annexes 2 : Correspondances GRI G4	99
Annexe 3 : Rapport de l’organisme tiers indépendant	106

MESSAGE DU DIRECTEUR GENERAL

Une démarche RSE expérimentée



La Société de la Tour Eiffel s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche RSE structurée et adaptée à ses convictions ainsi qu'à son activité.

L'engagement de l'ensemble des collaborateurs au sein de la société de la Tour Eiffel a permis de consolider notre politique et de favoriser sa diffusion auprès de nos parties prenantes externes.

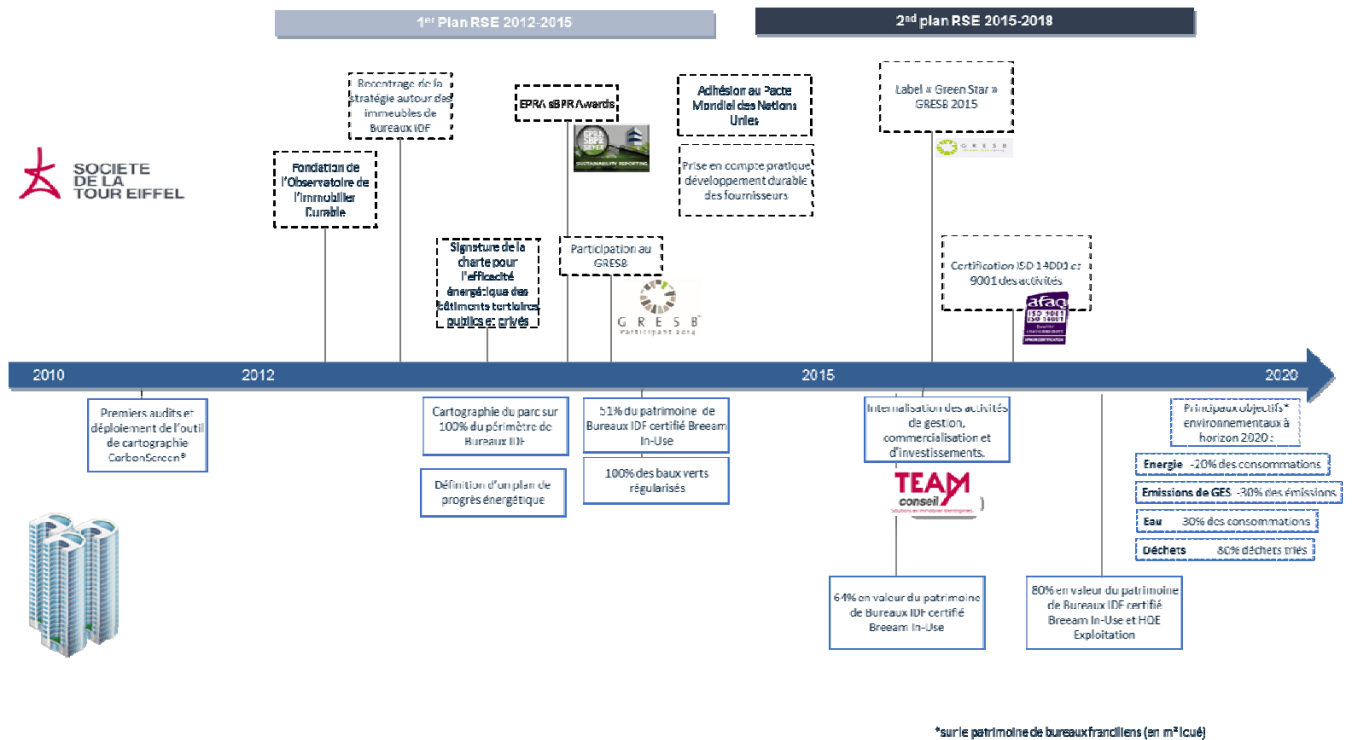
Dans notre activité, nous avons poursuivi notre progression dans le but d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés dans notre plan RSE. Cette année encore, nous avons réduit l'empreinte énergétique et carbone de notre patrimoine grâce à nos équipes et nos partenaires qui ont su s'emparer des problématiques environnementales dans la gestion quotidienne de nos immeubles.

La fin d'année 2016 a également été marquée par notre déménagement, un moment important dans la vie de notre société qui n'a pas échappé à l'application de nos principes RSE. Nous avons veillé à intégrer des critères environnementaux, de confort et de bien être dans le processus de sélection de nos nouveaux locaux.

Notre démarche expérimentée nous permettra de poursuivre nos engagements RSE et maîtriser les impacts environnementaux, économiques et sociaux de notre activité.

Philippe LEMOINE, Directeur Général

HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS



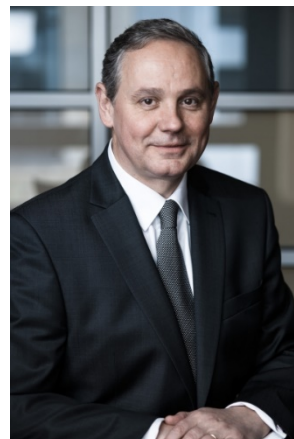
PLAN D' ACTIONS RSE 2015-2018 : 3 axes & 30 engagements

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs	Année de référence	Échéance
Axe 1 - PATRIMOINE					
RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE ET PRÉSERVER SON ATTRACTIVITÉ					
Mesure et maîtrise de l'impact environnemental	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale sur le patrimoine	100%		Permanent
	Patrimoine	Déployer un système de monitoring énergétique sur 20% du patrimoine	20%		Permanent
Performance énergétique	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales de -20% à horizon 2020	-20%	2013	2020
	Bureaux IDF	Réaliser des audits sur les actifs les plus énergivores	50%		2018
Labellisation et certification environnementale	Bureaux IDF	Détenir 80% d'actifs verts	80%		2018
	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développements			Permanent
	Patrimoine	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100%		Permanent
Baux verts	Patrimoine	Organiser des comités d'annexes environnementales sur l'ensemble des baux concernés	100% des baux concernés		Permanent
	Patrimoine	Étendre le périmètre des annexes environnementales	100% des baux concernés		2018
Accessibilité	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	-		Permanent
	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	-		Permanent
Emissions de GES et changement climatique	Bureaux IDF	Diminuer de 30% les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone du patrimoine	-30%	2013	2020
	Bureaux IDF	Eradiquer les fluides frigorigènes à risque et remplacer tous les équipements fonctionnant au R22	100% du patrimoine		2018
Déchets	Bureaux IDF	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 50% du patrimoine	50%		2018
	Bureaux IDF	Atteindre 80 % de taux couverture de collecte du tonnage de déchets générés	80%		2018
Eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine de -30% à horizon 2020	-30%	2013	2020
Biodiversité	Bureaux	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité sur 50% du patrimoine de bureaux franciliens	50%		2018
Axe 2 - SOCIÉTÉ					
CONTRIBUER À LA DIFFUSION DE PRATIQUES RESPONSABLES DANS LA VILLE EN PARTENARIAT AVEC NOS PARTIES PRENANTES					
Empreinte sociétale	STE	Evaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée.			Permanent
Emissions de GES et changement climatique	STE	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	2 T. CO2e / ETP/ an		2018
Ethique et déontologie	STE	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires			Permanent
Transparence extra-financière	STE et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents			Permanent
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place			Permanent
	STE	Poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel et les actions de mécénat			Permanent
Relations parties prenantes	STE et parties prenantes externes	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs avis			Permanent
Achats responsables	STE et prestataires	Interroger l'ensemble des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	50% du volume d'achats		2018
	STE et prestataires	Viser 100% des mandats de facility management respectant une clause de développement durable.	100% des contrats de FM		2018
Axe 3 - CAPITAL HUMAIN					
MOBILISER LES COLLABORATEURS AUTOUR DE LA POLITIQUE RSE ET FAIRE ÉVOLUER LES MÉTIERS					
Mobilisation des collaborateurs et diffusion des principes la RSE dans les métiers	STE	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.	100% des salariés		2018
Diversité et égalité de traitement	STE	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité			Permanent
Gestion des talents et compétences	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs			Permanent
	STE	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité			Permanent
Gouvernance	STE	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage			Permanent

Indicateurs / KPI	Résultats au 31/12/ 2016	% d'avancement / objectif	Commentaires au 31/12/2016
% en surface cartographiée	87%	87%	La part de la surface cartographiée du patrimoine est passé de 85% en 2013 à 87% en 2016.
% en valeur du patrimoine équipé	44%	100%	A fin 2016, les sites Linéa, Seine Etoile, Eiffel O2, Champigny, et Asnières, ont été équipés de systèmes de monitoring avec pose de sous-comptages et relais GTC, intégrant sur certains sites des programmes d'optimisation énergétique (Asnières, Eiffel O2). L'objectif a ainsi été atteint et même largement dépassé sur ces sites.
Moyenne des consommations d'énergie finale par m ² loué sur le patrimoine du bureaux IDF Périmètre constant	-19,9% à climat constant entre 2013 et 2016	99%	Avec -19,9% de réduction des consommations par rapport à la référence 2013, la démarche d'efficacité énergétique confirme son encreage et la bonne tendance en vue des -20% à 2020
% en valeur du patrimoine audité Patrimoine (Bureaux IDF)	61%	100%	Plusieurs audits énergétiques ont été réalisés en 2016 permettant de préciser encore un peu la connaissance technique et environnementale du patrimoine avec 61% des sites audités et un objectif atteint à 100% : Plessis, Suresnes, Bagneux, Topaz, Eiffel O2
% en valeur des actifs certifiés ou labélisés Patrimoine (Bureaux IDF)	80%	100%	A fin 2016, 80% du patrimoine de bureaux FRANCLIEN bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation. La campagne de certification 2016 a porté sur les sites de Gallilé au Plessis, Seine Etoile à Suresnes, Odyssee à Guyancourt, Domino à Paris.
Taux de déploiement d'une politique de certifications environnementale sur les projets de développement	100%	100%	Une certification est prévue sur les développements en préparation à Marseille Aygalades, Aix Golf, Massy et Orsay.
% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements	100%	100%	Depuis 2012, une "Charte environnementale Projets" est diffusée aux entreprises sur l'ensemble des projets de développements et rénovations. Cette année, un contrat cadre MOD a été signé avec, en annexe, la Charte Chantier Propre
% d'annexes environnementales ayant fait l'objet d'un comité d'annexe environnementale	93%	93%	Des comités d'annexes environnementales réunissant locataires, exploitants et bailleur ont été tenus sur 93% des baux soumis (hors fin de bail signifié sur l'exercice 2016) et les compte-rendu diffusés.
% d'annexes environnementales signées sur les baux ayant une surface > 1200 m ² et < 2000 m ²	67%	67%	Un projet d'extension des annexes environnementales aux baux sur les surfaces inférieures à 2000 m ² est prévu d'ici à 2018. En l'état, 67% des baux situés dans cette fourchettes sont des baux verts.
% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	68%	68%	68 % des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun
% de surface accessible	60%	60%	Un majorité d'actifs, soit 60% du patrimoine de bureaux (hors parcs d'activités) bénéficie d'une accessibilité PMR. Des travaux ont été réalisés sur le site de Montigny.
Moyenne des émissions de GES par m ² loué Périmètre constant bureaux IDF	-18,8% à climat constant entre 2013 et 2016	63%	A climat constant, une baisse de - 18,8% des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO2e / m ²) est constatée sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2016. Cette tendance est en phase avec l'atteinte de l'objectif de -30% en 2020.
% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22	100%	100%	Le R22 a été entièrement supprimé des actifs STE grâce à des opérations de rénovation / remplacement des équipements communs depuis 2013.
% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets Patrimoine (Bureaux IDF)	57%	100%	Le tri des déchets est pratiqué sur la majorité des actifs de la société. Ces actifs représentent 57% de la valeur du patrimoine. L'objectif est atteint à 100%. Le tri sélectif a été mis en place sur les sites de Seine Etoile, Diagonale, Asnières, Porte des Lilas
Taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine) Patrimoine (Bureaux IDF)	72%	90%	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 72% du patrimoine de bureaux franciliens.
Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an Périmètre constant bureaux IDF	-3% en m ³ /m ² /an entre 2013 et 2016	10%	25 % du patrimoine du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) est équipé en équipements de télérelevage des consommations d'eau (en surface, au 31/12/2014).
% de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité. Patrimoine de Bureaux (en valeur)	61,1	100%	61,1% des sites, dont Massy, Orsay, Vélizy-Topaz et Caen Colombelles, ont bénéficié d'études écologiques soit 100% de l'objectif fixé. En 2016 : Plessis, Champigny, Asnières, Eiffel O2 et Porte des Lilas Une labellisation Ecolardin a été obtenue sur le site d'ORSAY et le processus de labellisation est en cours sur le site du Parc du Golfe à Aix-en-Provence.
-			Les activités de la Société de la Tour Eiffel ont permis de générer 222 emplois indirects.
T. CO2e / salarié		90%	Les émissions totales de gaz à effet de serre de la société (périmètre corporate - hors patrimoine) ont diminué et représentent 2,1 tCO2e/ ETP en 2016.
-			La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et s'engage à respecter le Code du Travail français dans son intégralité et les conventions de l'OIT. Elle a renouvelé son adhésion au PACTE MONDIAL des Nations Unies en 2016.
Scores GRESB et EPRA sBPR			La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reportinga permis de remporter un « EPRA's Silver BPR Awards » en 2014 pour le rapport RSE 2013. En 2015, la notation Green Star a été obtenue sur le référentiel GRESB.
Montant investi annuellement dans des actions de mécénat			La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la FSIF et membre du comité de pilotage de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable.
Nombre d'interviews réalisés dans le rapport RSE.	2		Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la fondation, 150 000 euros seront investis entre 2012 et 2016.
Taux de réponses au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs" en % du volume d'achats de la société		62%	2 interviews de parties prenantes ont été réalisées dans le cadre du rapport RSE 2016.
% de contrats de FM visant la Charte d'Engagement Durable		0%	En 2016, aucun questionnaire n'a été diffusé.
% de salariés formés sur la thématique		27%	Un plan d'actions visant à étendre la charte d'engagement durable aux prestations de facility management est en cours d'élaboration et sera mis en place en 2017.
Tableau des effectifs, répartition par sexe et statut		-	Aucune formation complémentaire sur les thématiques RSE n'ont été suivies en 2016. 27% des salariés ont suivi une formation sur les enjeux réglementaires, RSE et outils associés en 2014.
Taux d'absentéisme	7%	-	Le tableau des effectifs et la répartition par sexe et statut est présenté dans le rapport RSE 2016.
% de salariés formés	43%	-	Le taux de présence est décrit dans le rapport RSE 2016.
Fréquence de réunion du Comité RSE		-	43 % des salariés présents au cours de l'année 2016 ont suivi au moins une formation.
			En 2016, le comité de pilotage RSE s'est réuni 8 fois en 2016.

L'ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

L'année 2016 a été marquée par l'avancée notable de plusieurs objectifs RSE propres à la Société de la Tour Eiffel. Notre plan triennal est en bonne voie de succès, notamment la diminution de 20% d'ici à 2020 de l'empreinte énergétique de notre patrimoine de bureaux en Ile-de-France. Nous avons également maintenu les certifications ISO 9001 et 14 001 confortant ainsi notre système de management et notre engagement environnemental.



Nous continuons d'engager les parties prenantes – nos locataires en premier lieu - au travers d'un dialogue ciblé permettant de les amener sur notre trajectoire de sobriété et de maîtrise des énergies.

Nous sommes conscients du rôle moteur que nous pouvons jouer dont la réussite repose sur la confiance que nous instaurons auprès de nos parties prenantes quotidiennement.

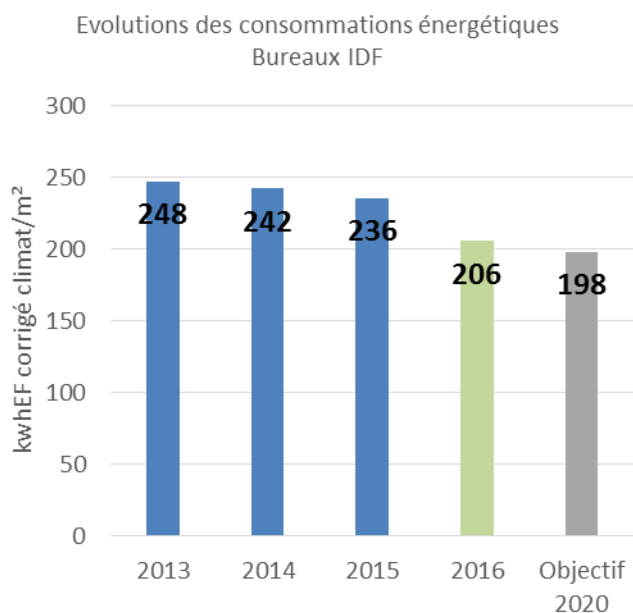
Nous poursuivrons nos efforts pour atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés.

Bruno Meyer

Directeur Général Adjoint

2016 UNE ANNEE DE PROGRES

Trajectoire énergie et carbone : un objectif à 2020 en bonne voie

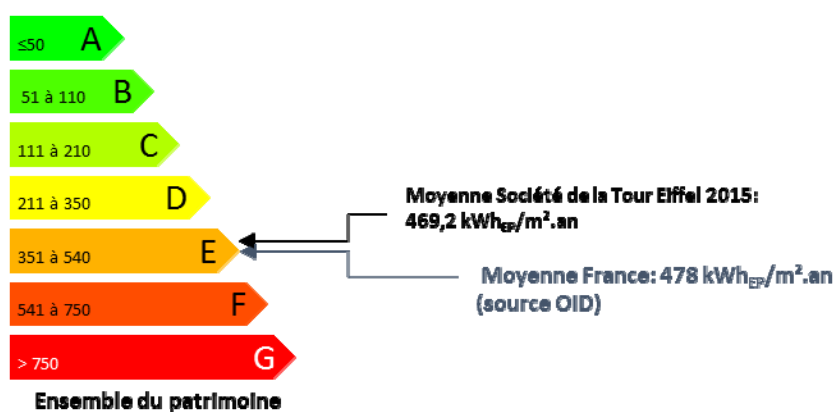


Les chiffres clés 2016 ¹:

Evolution des consommations énergétiques depuis 2013 – 19,9%

Evolution des émissions de gaz à effet de serre depuis 2013 – 18,8 %

Consommation énergétique du patrimoine IDF – périmètre constant sans correction climatique :



¹ Patrimoine IDF à périmètre constant.

Un patrimoine performant

Les certifications déployées sur le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel sont :

Le référentiel français HQE™ Exploitation ainsi que le référentiel anglais Breeam® In Use.

- 70% du patrimoine certifié en valeur en 2016.
- 80% du patrimoine de bureaux Ile-de-France certifié en valeur en 2016 (vs. 59% en 2015).

Une empreinte environnementale interne maîtrisée

Evolution émissions totales à périmètre constant 2015 -2016 : -6,1%

Evolution émissions totales depuis 2013 : -28%

Emissions de GES par ETP en tCO2e pour 2016 : 2,1

Un effectif en progression

La Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion au Global Compact en 2016 afin d'affirmer son engagement en faveur des principes de l'Organisation International du Travail.

DONNEES SOCIALES 2016					
<i>Effectifs</i>	<i>Au</i>	<i>Au</i>	<i>Au</i>	<i>Au</i>	<i>Au</i>
	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Effectif salarié	30	28	22	25	25
Hors mandataires sociaux	29	27	21	25	25
Avec mandataires sociaux	30	28	22	27	27
<i>dont hommes</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>8</i>	<i>12</i>	<i>10</i>
<i>dont femmes</i>	<i>20</i>	<i>18</i>	<i>14</i>	<i>15</i>	<i>15</i>
Nombre ETP *	25	22,5	21,2	24,95	26,5
Age moyen des salariés	45	46	46	44	43
<i>Mouvements de personnel</i>					
Recrutements externes hors mandataires sociaux	4	9	1	1	1
Départs	1	4	4	0	1
Taux de rotation volontaire (%)	3,4	10,7	9,5	4	4
<i>Rémunérations</i>					
Masse salariale totale (en milliers €)					
Hors mandataires sociaux		2 083	1 768	2 330	2 546
Avec mandataires sociaux	2 443	3 519	3 831	3 788	3 037
Salariés actionnaires de la société (%)	100	100	100	100	100
<i>Formation</i>					
Nombre total d'heures de formation	189,5	302	88	248	209
% de salariés formés	43	0	54	68	45
<i>Temps de travail - absentéisme</i>					
Taux d'absentéisme (%)	1	7	0	2	3
<i>dont accidents du travail</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,1</i>

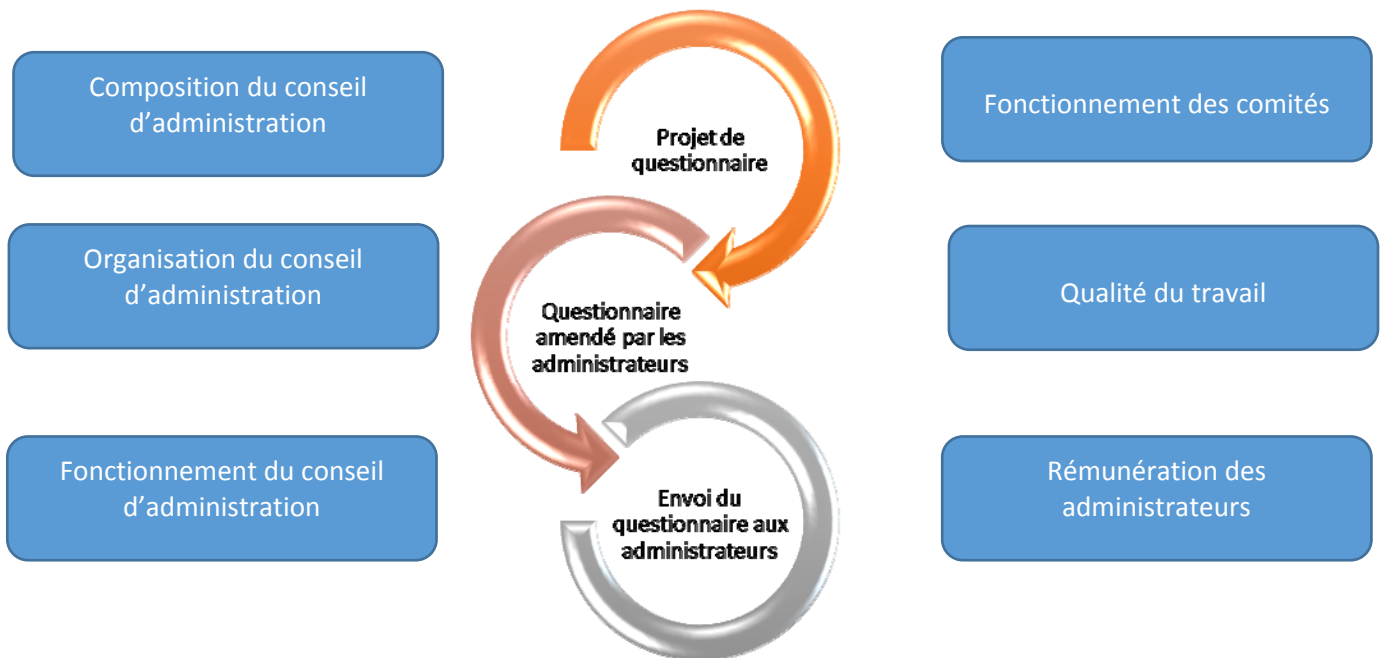
*Equivalent Temps Plein avec mandataires sociaux

Une gouvernance renforcée

Le code de gouvernement d'entreprise Middelnext, auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré le 16 octobre 2014, a été révisé en septembre 2016 avec le souci d'être au plus près des pratiques des entreprises. Il réaffirme ses principes et insiste sur le devoir d'exemplarité des actionnaires, administrateurs et dirigeants, tout en permettant une souplesse dans ses recommandations appliquées par ses adhérents.

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a souhaité mettre en place une gouvernance exemplaire, durant l'année 2016, en suivant l'une des recommandations du code Middelnext qui prévoit une autoévaluation annuelle de son mode de fonctionnement.

Cette démarche participative a débuté par l'envoi en septembre 2016 d'un projet de questionnaire aux administrateurs, lesquels étaient invités à prendre connaissance du document, afin d'apporter leurs observations et leurs suggestions d'amélioration le cas échéant. Le questionnaire ainsi amendé a été transmis aux administrateurs afin qu'il soit complété. L'objectif de cette autoévaluation est d'identifier les points d'amélioration.



Les résultats de l'évaluation ont globalement été satisfaisants et l'opération sera reconduite en 2017.

UNE SOCIETE TOURNEE VERS L'INNOVATION ET LA CREATION DE VALEUR

La fondation d'entreprise de la Tour Eiffel

La créativité des jeunes talents face aux enjeux de l'immobilier de demain a été mise en avant lors du concours de la fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel.

La 3^{ème} édition du concours de la Fondation d'entreprise de la Tour Eiffel a une nouvelle fois encouragé la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement et en favorisant l'insertion professionnelle dans ces métiers. Cette année, les étudiants des écoles françaises d'architecture, d'architecture & paysage, et d'ingénieurs engagés étaient invités à « imaginer l'immeuble tertiaire non IGH² de 2030 » qui pourrait être intégré dans le programme campus Eiffel Orsay.

Les participants devaient s'inscrire dans l'esprit de Gustave Eiffel, en bâtissant des projets visionnaires : « impensables hier, réalisables aujourd'hui, pour être pertinents demain ». Affranchies de toutes contraintes réglementaires et normatives, les équipes de travail devaient tout de même respecter des principes essentiels : le nomadisme, la réversibilité, la performance énergétique, une maîtrise d'œuvre innovante et le recyclage, ceci dans un espace fixé sur le pôle de Saclay, qui a vocation d'excellence scientifique et technique de dimension internationale.

Les résultats ont été annoncés le 30 novembre 2016 lors d'une cérémonie organisée dans le salon Gustave Eiffel à la Tour Eiffel.

L'édition 2016 a vu s'imposer un duo d'amis qui ont su tirer profit de leurs profils universitaires différents mais complémentaires pour enrichir leur travail. Jules Boileau ingénieur agronome de l'école Agrocampus Ouest Rennes, spécialisé dans le génie de l'environnement, et Xavier Pirot architecte diplômé de l'ENSA de Paris Val-de-Seine ont proposé un projet nommé « entre intérieurs(s) et extérieur(s) ». L'équipe lauréate a fait preuve d'inventivité en proposant un bâtiment polyvalent préparé à une possible réversibilité dont l'architecture épurée et contemporaine vient briser les frontières entre les espaces extérieurs et intérieurs.



² Immeuble de Grande Hauteur.

Interview de Xavier PIROT et de Jules BOILEAU

Comment avez-vous connu le concours de la Fondation de la Tour Eiffel ? Qu'avez-vous pensé en découvrant le sujet du concours « Imaginez l'immeuble tertiaire non IGH de 2030 » ?

Nous avons entendu parler du concours Eiffel via un affichage au sein de l'ENSA Paris Val de Seine. Ce sujet est très peu traité au sein des écoles d'architecture. Il n'existe à notre connaissance aucun autre concours étudiant qui traite de l'immobilier tertiaire. En cela, le Concours Eiffel est particulièrement intéressant.

Quelles techniques ou matériaux innovants avez-vous retenus dans votre projet ?

Nous avons essayé de penser le bâtiment en termes de réversibilité. Cela se traduit par des techniques de construction dimensionnées pour permettre une certaine polyvalence. Des planchers secs autorisent ces possibles modifications aux grés des besoins. De plus, des éléments de circulation verticale et horizontale peuvent eux aussi être déplacés aux grés des besoins comme sur un échafaudage. Le bâtiment est englobé au sein d'une peau en polycarbonate favorisant le contrôle thermique et les nouveaux usages.

Votre victoire vous a-t-elle apporté une visibilité supplémentaire auprès des acteurs de l'immobilier ?

Nous n'avons pas vraiment eu de contacts de la part d'acteurs de l'immobilier. Néanmoins, Xavier a eu l'occasion de présenter notre projet à des étudiants de 1^{ère} et 2^{ème} année d'école d'architecture à L'ENSAPVS.

Par ailleurs, le fait d'avoir gagné le Concours Eiffel attise l'intérêt de possibles employeurs lors de différents entretiens que nous avons pu avoir. »

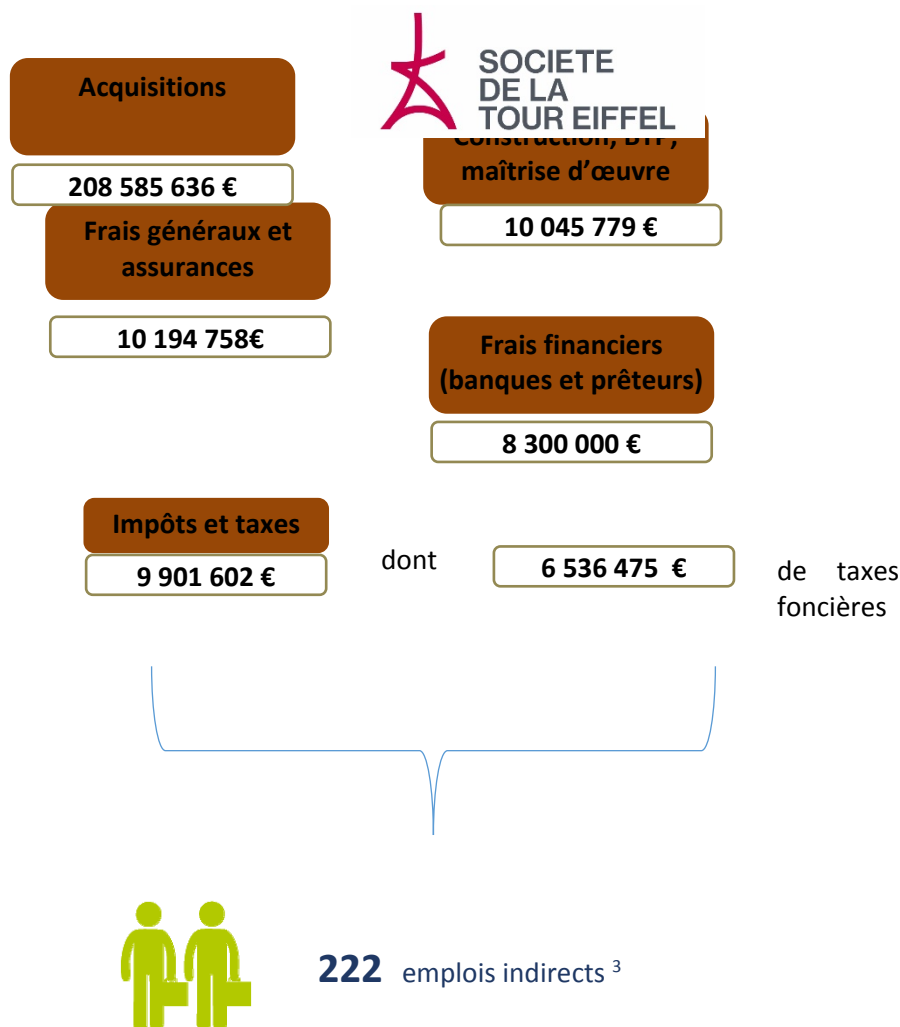
Le deuxième prix a été attribué à une équipe composée de quatre étudiants issus de l'ENSA (ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DES TECHNOLOGIES ET INDUSTRIES DU BOIS) et l'ENSTIB (ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES). Leur collaboration a permis d'aboutir à un projet nommé Biotope dont l'objectif de conception est de tendre vers un immeuble autosuffisant en travaillant sur les équipements ainsi que sur les systèmes porteurs. Cet immeuble évolutif est conçu pour s'adapter à de nouveaux usages et offrir aux occupants un véritable espace de vie.



Notre impact socio-économique

De par ses activités, la Société de la Tour Eiffel participe à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier sur les aspects sociaux, sociétaux et environnementaux. Les efforts de la foncière visent à améliorer la maîtrise des risques inhérents à ces problématiques et à contribuer à diffuser de bonnes pratiques dans les métiers de l'immobilier. La Société est consciente de cette valeur immatérielle et souhaite continuer à la valoriser.

Repères – notre impact direct et indirect



³ Sur la base du coût annuel moyen d'un ETP dans le secteur de la construction.

UN CAPITAL HUMAIN

La gestion des compétences

La direction de la Société de la Tour Eiffel a la volonté d'encourager l'amélioration des compétences de ses collaborateurs en les accompagnant dans leur démarche de progression.



Véronique Moëlle, Secrétaire Général

« La Société de la Tour Eiffel a inscrit dans ses fondamentaux la valorisation et la reconnaissance des compétences, des valeurs que nous retrouvons bien dans la gestion de la trajectoire professionnelle de nos collaborateurs. Notre société à taille humaine (trente personnes) favorise la promotion interne ainsi que la validation des acquis de l'expérience.

Cette montée en compétence est réalisable notamment par le suivi d'un plan de formation efficace permettant de répondre aux souhaits de nos collaborateurs.

Les formations dispensées au cours de l'année 2016 reflètent bien la volonté de la société de mettre tout en œuvre pour permettre à nos collaborateurs de s'adapter au mieux à leur environnement professionnel.

A titre d'exemple, 6 sessions de formation au logiciel EVEN ont été mises en place au cours de l'année pour permettre aux collaborateurs de se perfectionner et de se tenir à jour sur l'utilisation de cet outil de gestion immobilière.

Par ailleurs, plus de 10 salariés ont pu participer à des formations, qu'il s'agisse d'une prise de poste ou d'actualiser ses connaissances pour chaque domaine d'activité (Finances, Juridique, Immobilier...).

La mobilité interne vers d'autres métiers est également une faculté mise à disposition des salariés. En 2016, nous avons accompagné une de nos collaboratrices dans sa progression vers un poste de responsable de trésorerie. Initialement recrutée en tant qu'assistante en 2010, elle a pu évoluer vers une fonction opérationnelle au sein du département financier. Une demande qui a été entendue par la Direction Générale et mise en œuvre. »

Repères – formations 2016

- **43% des effectifs formés**
- **189,5 heures de formation**

Le bien-être et le confort au cœur de nos préoccupations

Durant l'année 2016, la société a quitté les anciens bureaux situés rue de la Ville Evêque pour s'installer au 11-13 avenue de Friedland à Paris.

Le déménagement de l'entreprise a été un moment délicat habilement géré par une équipe dédiée. L'aménagement des nouveaux locaux a intégré des critères essentiels aux yeux de la direction tels que l'exemplarité environnementale et le futur bien-être des collaborateurs. Dans ce cadre, le choix de l'adresse a été déterminant pour participer effectivement à l'engagement de réduction de l'empreinte carbone des salariés (proximité de nombreux transports en commun et mobilité facilitée pour nos collaborateurs).

Lors de la réflexion sur le plan d'aménagement de nos nouveaux locaux, nous avons été attentifs à nos principes RSE afin de créer un environnement de travail facilitant la baisse de consommation, notamment d'eau et d'énergie.

Repères – caractéristiques clés de notre environnement de travail

- Des nuisances acoustiques limitées grâce aux matériaux de second-œuvre (faux-plafond et cloisons acoustiques)
- Un mobilier de bureau entièrement renouvelé
- Des couleurs créant une ambiance visuelle harmonieuse
- Des commandes électriques des stores permettant de réguler l'éblouissement
- Une configuration des espaces permettant de larges couloirs de circulation
- Un espace cafétéria et une salle de détente en premier jour
- Des éclairages LED associés à des variateurs de luminosité et des détecteurs de présence
- Des sanitaires équipés de systèmes hydro-économiques et de capteurs infrarouges

Sociétal Corporate

La Société de la Tour Eiffel à la volonté de mettre en place une gestion de proximité en entretenant un dialogue régulier avec ses locataires. Cette démarche, par exemple, permet une collaboration positive avec le Groupe CapGemini.

L'engagement des équipes vu par Capgemini, locataire à Suresnes et prochainement locataire à Aix-en-Provence

Questions à Lionel Delière, Directeur CapGemini Méditerranée Aérospatiale & Défense, et Raphaël Fretz, Sogeti High Tech

Qu'est-ce qui a motivé votre implantation sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence ?

La naissance de ce projet du groupe CapGemini résulte de la volonté de réunir l'ensemble de nos marques présentes localement sur un seul et même site, afin d'associer toutes les forces du groupe, d'assurer des synergies au sein de ces entités et d'enrichir encore notre relation clients. Nous allons à ce titre réunir Sogeti France, Sogeti High Tech et CapGemini Technology services dans ce nouveau bâtiment, qui pourra accueillir à terme 400 collaborateurs. Un bâtiment doté d'outils modernes et très innovants, dans des espaces conçus pour accélérer la collaboration, essentielle pour notre performance, et notamment pour un de nos centres d'innovation. Proches d'Aix-en-Provence, nous bénéficions d'un excellent écosystème basé sur le triptyque industrie, université, recherche.

L'emplacement a sans doute été un facteur déterminant ?

En effet, outre la qualité intrinsèque de l'immeuble Azur en cours de construction, qui correspondra aux attentes fonctionnelles et environnementales de notre groupe, nous avons été séduits par le Parc du Golf lui-même, idéalement situé, à proximité immédiate de la gare TGV et de l'autoroute, proche de l'aéroport, aux portes d'Aix-en-Provence et à quelques kilomètres de Marseille. La qualité du cadre de travail, dans un environnement très vert, sera un vrai plus pour nos collaborateurs.

La relation avec la Société de la Tour Eiffel a également joué ?

La Société de la Tour Eiffel est déjà un partenaire du groupe CapGemini, et nous avons pu en apprécier le sérieux et le sens de la relation avec ses locataires. La capacité d'écoute de son équipe, qui a su répondre à nos attentes et nous proposer une solution véritablement sur mesure, a été un vrai argument dans notre choix d'implantation sur le Parc du Golf.

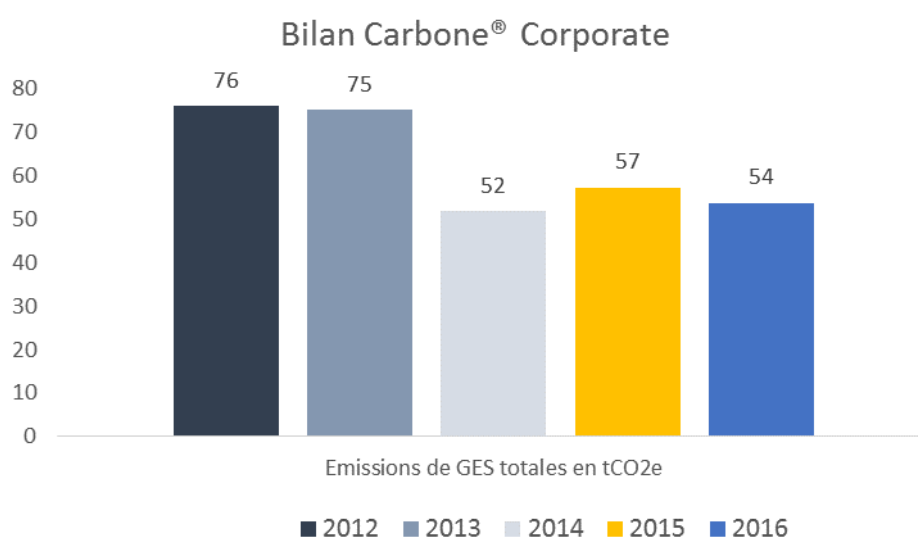
Environnement Corporate

Bilan Carbone

La Société de la Tour Eiffel est un utilisateur responsable en adoptant un plan d'action ambitieux dans le but de réduire l'impact carbone de ses activités et de ses équipes au siège. Les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont ainsi encouragés régulièrement à mener des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La Société de la Tour Eiffel parvient à maîtriser son empreinte carbone depuis plusieurs années et affiche encore un bilan positif en 2016.

Repères – impact carbone interne



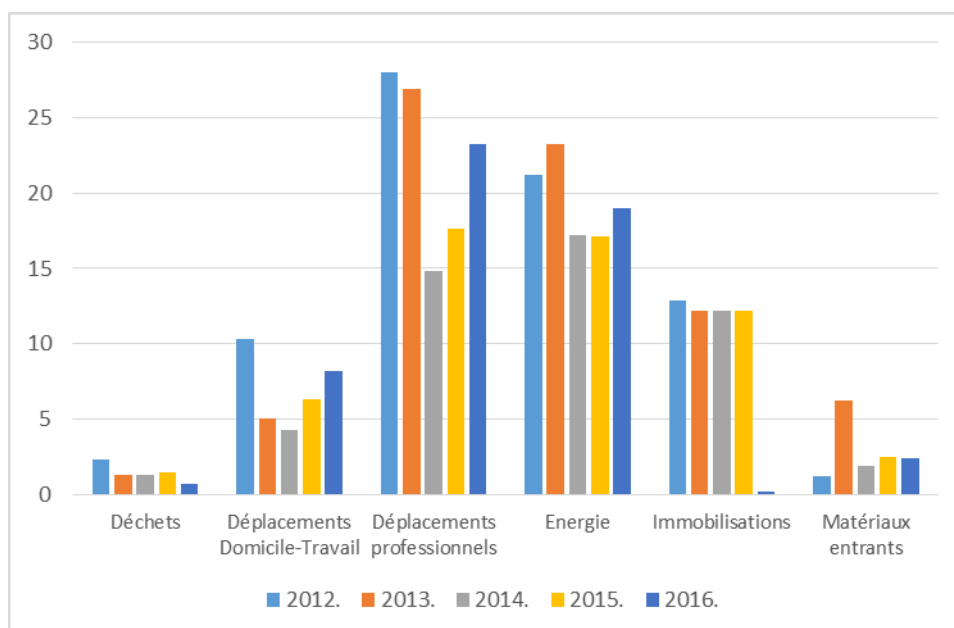
DONNEES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE					
<i>Emissions de gaz à effet de serre</i>	<i>Au 31/12/2016</i>	<i>Au 31/12/2015</i>	<i>Au 31/12/2014</i>	<i>Au 31/12/2013</i>	<i>Au 31/12/2012</i>
Société de la Tour Eiffel (tCO₂e)	54	57	52	75	76
<i>dont Déplacements professionnels</i>	23	18	15	27	28
<i>dont Énergie</i>	19	17	17	23	21
Total par collaborateur -ETP (tCO₂e)	2,1	2,5	2,4	3,0	2,9
Nombre d'ETP	25	22,5	21,2	24,95	26,5
<i>Consommations</i>					
Énergie (kWh)	181 108	200 292	205 505	203 902	218 468
Eau (m³)	176	240	255	270	226
Papier (t)	1,8	1,9	1,5	4,7	1,8
<i>Déplacements</i>					
Déplacements domicile-travail (km)	134 053	115 656	112 653	128 000	131 000
<i>dont Voitures et deux-roues</i>	25 942	19 322	11 266	14 000	36 000
<i>dont Transports en commun</i>	108 111	96 334	100 767	113 000	95 000
<i>dont Marche à pied</i>	0	0	620	600	
Déplacements professionnels (km)	164 968	138 904	114 393	219 000	275 000
<i>dont Avion</i>	22 524	22 524	24 685	67 000	89 000
<i>dont Train</i>	66 227	66 227	61 274	112 000	182 000
<i>dont Véhicules professionnels</i>	69 500	42 998	24 488	36 000	33 000

Les déplacements professionnels représentent 45% du bilan carbone de la Société de la Tour Eiffel, les fréquents déplacements liés à la nature de l'activité ainsi que l'augmentation, de l'effectif salarié de 16,6% depuis 2013, expliquent l'augmentation du volume d'émissions. En effet, les kilomètres parcourus avec les véhicules de fonction ont fortement augmenté.

Le deuxième poste le plus émetteur est le poste énergie représentant 37% du bilan carbone de la Société de la Tour Eiffel.

Malgré tout, la Société de la Tour Eiffel parvient à réduire ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2013, puisque nous enregistrons une baisse de 28%. Le graphique ci-dessous permet d'identifier les postes en amélioration depuis 2013. La consommation d'énergie au siège social apparaît comme un facteur explicatif de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre globale.

La Société de la Tour Eiffel a renouvelé son partenariat avec le prestataire Conibi afin de poursuivre ses efforts de valorisation des déchets produits dans son activité au siège.



Nous avançons vers notre objectif de réduction des émissions carbone à 2 TcO2e par ETP à horizon 2018.

UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION

Les projets menés en 2016



Odile BATSERE

Directrice de la Gestion

Immobilière et Environnementale

Dans le cadre du déploiement de notre politique environnementale sur notre patrimoine immobilier, nous travaillons à sensibiliser les occupants de nos immeubles afin de mettre en place une démarche optimale. En effet, nous sommes conscients que la qualité intrinsèque du bâtiment n'est pas le seul facteur de réussite, il est nécessaire que le locataire adopte également une utilisation responsable. Par exemple, nous avons accentué notre collaboration avec la société CapGemini dans le but d'affirmer nos engagements communs et aboutir au développement de projets en adéquation avec nos principes RSE. Cette année, l'obtention de la certification HQE pour l'immeuble de Suresnes reflète parfaitement le succès de cette collaboration. En complément, la relation de confiance que nous avons nouée avec la société CapGemini, nous a permis de les accompagner dans leur projet de construction dans le Parc du Golf à Aix en Provence. Situé sur un site sensible, nous avons eu la volonté de mettre en place une gestion environnementale globale en vue d'obtenir un nouveau label Eco Jardin.

[Un projet clé-en-main certifié BREEAM](#)

Situé à Aix-en-Provence, Parc du Golf, notre projet AZUR a été sélectionné par CapGemini, déjà locataire à Suresnes au sein de notre immeuble Seine Etoile. Ce clé-en-main a été totalement finalisé grâce à un partenariat entre les équipes de TEAM Conseil et les équipes de CapGemini. Il bénéficiera d'une certification BREEAM niveau GOOD. Cette réalisation avec notre locataire CapGemini est un bon exemple de la dynamique qui peut s'instaurer au cœur de nos relations bailleur/preneur.

[Un projet écologique global au Parc du Golf à Aix-en-Provence](#)

Suite au succès de la labélisation écologique du site d'Orsay situé en région parisienne et afin de respecter la Zone Naturelle Sensible à proximité, nous avons adopté à Aix-en-Provence une approche environnementale globale traduite par la mise en place d'une gestion écologique que nous souhaitons valoriser par l'obtention du label EcoJardin sur le Parc du Golf.

Les 7 critères suivants seront pris en compte :



Un programme de réaménagement écologique accompagnera la démarche de labélisation pour conduire des actions en phases avec les objectifs du label. Il est prévu de remplacer les luminaires par des équipements non perturbants pour la faune nocturne, procéder au renouvellement des végétaux, aménager des espaces pour la faune tel que des nids, des ruches, des nichoirs.

Nous pourrons ainsi mettre en application nos principes de gestion responsable à travers le référentiel EcoJardin.

[Une démarche collaborative autour du référentiel HQE Exploitation à Suresnes](#)



L'immeuble Seine Etoile est un bâtiment tertiaire de 14 735 m² situé à Suresnes en région parisienne dont l'unique locataire est la société CapGemini. Il est le premier actif de notre patrimoine à obtenir la certification française NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation.

La démarche de certification a été engagée, en collaboration avec le locataire, afin de promouvoir notre engagement commun en faveur du développement durable.

Ce travail mené conjointement a été récompensé en décembre 2016 par une certification de niveau BON mettant en valeur les actions menées par le propriétaire et le locataire.

Pour autant, la certification n'est pas une finalité en soi, bien au contraire elle constitue le point de départ vers une amélioration continue de la gestion et de l'utilisation du bâtiment.

C'est dans cette optique qu'un plan de progrès a été adopté visant la performance environnementale de l'immeuble ainsi que le confort des occupants.

[Les certifications obtenues et les actions spécifiques menées](#)

Société de la Tour Eiffel a obtenu en 2016 les certifications suivantes :

- Le Galilée, 16 597 m² au Plessis-Robinson : certifié Breeam In Use Good sur les deux axes Asset et Building Management (exploitation).
- Le Vauban, 7 016 m² à Vélizy : certifié en Breeam In Use sur le volet exploitation avec un niveau Good à 44,7%, grâce au concours des équipes de gestion technique STE et du mono-locataire en place Yokogawa.
- Seine Etoile, 14 735 m² à Suresnes: certifié HQE Exploitation version 2 sur les deux volets « bâtiment durable » (niveau BON) et « gestion durable » (niveau BON) avec l'implication de tous les acteurs du site depuis les prestataires, fournisseurs jusqu'aux locataires et propriétaires.

- Odyssee, 12 671 m² à Guyancourt, qui a passé avec succès l'audit de certification Breeam In Use avec les niveaux Good sur les deux axes de certification Asset et Building Management.
- Le Domino, 12 341 m² à Paris, déjà certifié Breeam In Use Good en 2013, a obtenu un renouvellement de certification niveau Very Good sur les deux axes, démontrant le travail d'amélioration réalisé par les équipes et l'implication des locataires durant les trois ans écoulés.

Les certifications environnementales constituent également un cadre pour le déploiement de prestations techniques et intellectuelles poussant à l'amélioration de la qualité intrinsèque de chaque actif et du pilotage de leurs installations. La Société de la Tour Eiffel a déployé en ce sens plusieurs approches depuis l'audit énergétique, l'audit de la gestion/régulation des équipements, jusqu'à l'intégration de démarches biodiversité sur les sites à enjeux :

- Le Galilée au Plessis-Robinson : diagnostic écologique et plan d'action biodiversité
- Le Parc Orsay Université à Orsay : poursuite de la démarche écologique engagée depuis 2015. En effet, un plan de gestion responsable d'une durée de trois ans a été transmis au prestataire chargé de l'entretien des espaces verts ainsi que les équipements destinés à la préservation de la faune et de la flore locale.
- Energy 2 à Vélizy, Dervaux à Asnières, Alstom à Massy, Air Liquide à Champigny, Linéa à Puteaux: diagnostic et actions allant jusqu'à la mise en œuvre d'une Gestion Technique du Bâtiment neuve pour l'optimisation de la gestion des installations et la réduction des consommations énergie/eau
- Seine Etoile à Suresnes : réalisation d'un audit énergétique complet intégrant une mission d'instrumentation pour vérifier / contrôler in situ des niveaux de consommations.

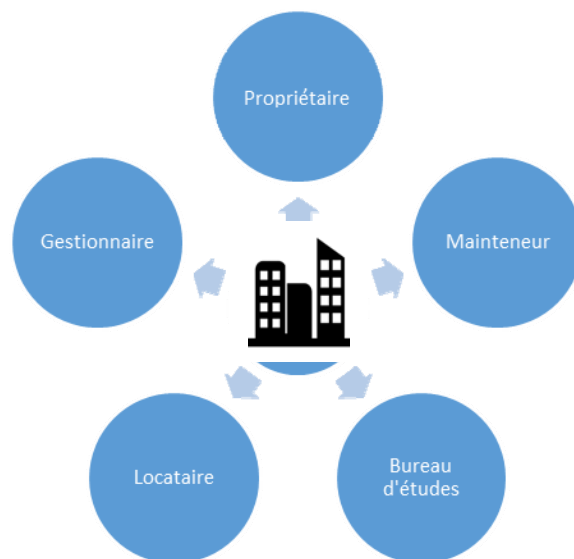
Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes

La démarche de pilotage de la performance environnementale des actifs par TEAM CONSEIL et la coordination forte avec les locataires autour du bail vert, traduisent la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'être au plus près des préoccupations d'amélioration de ses immeubles.

La réalisation de comités environnementaux propriétaire/locataire), dont le nombre est en progression, devient une donnée d'entrée indispensable à Société de la Tour Eiffel pour le maintien et la maîtrise des objectifs de long terme. En 2016, Des comités d'annexes environnementales réunissant locataires, exploitants et bailleur ont été tenus sur 93% des baux soumis à une annexe environnementale.

La Société de la Tour Eiffel, se veut un acteur pragmatique qui s'inscrit dans l'amélioration effective de ses actifs. L'atteinte des objectifs regroupe donc fondamentalement gestionnaires, propriétaires et locataires pour l'économie des ressources (énergie/eau/déchets) tout en conservant une qualité et des niveaux de confort optimaux :

- Massy - Alstom : mise en œuvre de Free-cooling permettant la réalisation de 12% d'économie d'énergie tout en améliorant le confort des utilisateurs en période estivale
- Vélizy Topaz : suivi du déploiement d'un système de monitoring pour suivre et optimiser les consommations et charges
- Vélizy Vauban : réfection globale de l'éclairage du site entre 2015 et 2016 par le locataire, aboutissant à une amélioration du confort et une diminution non négligeable des coûts d'électricité et de maintenance.



Travailler en synergie pour améliorer la performance environnementale du patrimoine

Une année 2016 marquant un progrès important dans le plan énergie carbone à 2020

La Société de la Tour Eiffel a entrepris de réduire son empreinte carbone en adoptant un plan d'action à la hauteur de ses ambitions. La comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine est en constante diminution depuis 2013 traduisant l'efficacité de la politique menée depuis plusieurs années.

Like For Like 2016 - Bureaux IDF	2013	2014	2015	2016	Objectif 2020
kwh_{EF corrigé climat}/m²	257	242	236	206	206
Evolution N/N-1		-5,8%	-2,6%	-12,7%	
Evolution N/ année référence 2013		-5,8%	-8,2%	-19,9%	-20,0%
kgCO₂e corrigé climat/ m²	25	24	23	21	
Evolution N/N-1		-3,5%	-4,5%	-11,2%	
Evolution N/ année référence 2013		-3,5%	-7,8%	-18,8%	-30,0%

Indicateurs environnementaux du patrimoine (standards EPRA)

Indicateurs EPRA Patrimoine STE courant

PATRIMOINE STE (au 31/12/année N) PERIMETRE COURANT	Référence EPRA / GRI G4 (CRESSD)	Unité	Périmètre 0			Périmètre 1			Périmètre 2			Périmètre 1 + 2		
			Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)			Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (parties communes des immeubles)			Usages des preneurs, hors contrôle de la STE (parties privatives des immeubles)					
			2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
ENERGIE														
Consommation d'énergie totale	ENERGY ABS / G4 EN 3	MWh _{ef}	206	200	181	4 833	5 261	7 796	40 947	40 915	35 210	45 780	54 011	43 392
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh _{ef}	0	0	0	0	0	0	7 574	6 798	3 397	7 574	6 798	3 397
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh _{ef}	89	66	38	1 856	4 195	6 587	33 373	34 117	31 813	35 228	38 311	38 400
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh _{ef}	117	134	143	2 977	1 067	1 209	0	0	0	2 977	1 067	1 209
... Par m ²	ENERGY INT / CRE 1	kWh _{ef} /m ²										185,1	182,5	165,3
	ENERGY INT / CRE 1	kWh _{ef} /m ²										417,3	410,2	383,8
périmètre couvert		milliers m ²										247 sur 357 69%	296 sur 352 84%	263 sur 402 65%
GAZ A EFFET DE SERRE														
Emissions totales	GHG ABS / EN 15&16	T CO ₂ e	17	17	19	590	571	788	4 759	4 529	3 511	5 349	5 914	4 299
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	T CO ₂ e										1 773	1 674	871
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	T CO ₂ e										3 576	3 648	3 428
... Par m ²	GHG INT / CRE 3	kg CO ₂ e / m ²										21,6	20,0	16,4
périmètre couvert		milliers m ²										247 sur 357 69%	296 sur 352 84%	263 sur 402 65%
EAU														
Consommation totale	WATER ABS / G4 EN 8	milliers m ³	0,3	0,2	0,2	1,8	4,9	8,9	53	65	80	55	71	85
... Par m ²	WATER INT / CRE 2	litres / m ²										221	241	325
périmètre couvert		milliers m ²										247 sur 357 69%	296 sur 352 84%	263 sur 402 65%
DECHETS														
Tonnage total	WASTE ABS / G4 EN 23	T							621	1 486	919	704	2 271	997
... Par m ²	WASTE INT / G4 EN 15	kg/m ²										3,4	9,9	4,9
périmètre couvert		milliers m ²										210 sur 357 59%	230 sur 352 65%	202 sur 402 50%
CERTIFICATIONS														
Total	CRE 8	% /VHD										47%	62%	70%
Dont Construction	CRE 8	% /VHD										31%	30%	29%
Dont Exploitation	CRE 8	% /VHD										42%	59%	64%
PERIMETRE														
périmètre reporting RSE année N		milliers m ²										371	336	403

Légendes, définitions et périmètres

% /VHD : pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31/12/N% VE :

Périmètres couvert : rapport entre le cumul des surfaces où les données sont disponibles et ne nécessitent aucune estimation et le cumul de surfaces du périmètre de RSE de l'année 2016

Périmètre reporting RSE année N : périmètre d'exercice.

Attention : peut différer du périmètre couvert pour les années N-1 dans la mesure où des données recueillies en 2016 portant sur les exercices précédents n'ont pas été recueillies les années précédentes

Voir également le protocole de reporting disponible sur notre site internet.

Indicateurs EPRA BUREAUX IDF (like for like)

Référence EPRA / GRI G4 (CRESSD)	Unité	Périmètre 0			Périmètre 1			Périmètre 2			2011	Périmètre 1 +2		
		Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)			Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (parties communes des immeubles)			Usages des preneurs, hors contrôle de la STE (parties privatives des immeubles)				2014	2015	2016
		2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016		2014	2015	2016
ENERGY ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	206	200	181	3 538	1 288	1 528	18 751	13 204	18 055	25 208	22 289	22 155	19 679
Fuels ABS / G4 EN 3	MWh _{EF}	0	0	0	0	0	0	39	130	1 465	0	39	130	1 465
Elec ABS / G4 EN 3	MWh _{EF}	89	66	38	561	222	319	18 711	13 074	16 590	357	19 272	13 296	16 910
DH&C ABS / G4 EN 3	MWh _{EF}	117	134	143	2 977	1 067	1 209	0	0	0	1 352	2 977	1 067	1 209
ENERGY INT / CRE 1	kWh_{ES}/m²										258,3	228,4	227,0	201,7
ENERGY INT / CRE 1	kWh_{EP}/m²										618,0	558,5	541,7	469,2
	milliers m ²											98		
GHG ABS / EN 15&16	T CO₂e	17	17	19	481	227	247	1 764	1 148	1 731	2 479	2 245	2 188	1 978
GHG DIR / G4 EN 15	T CO ₂ e										30	9	30	343
GHG INDIR / G4 EN 16	T CO ₂ e										2 449	2 236	1 565	1 635
GHG INT / CRE 3	kg CO₂e / m²										25,4	23,0	22,4	20,3
	milliers m ²											98		
WATER ABS / G4 EN 8	milliers m³	0,3	0,2	0,2	1,8	1,4	3,8	25	28	27	32	27	29	31
WATER INT / CRE 2	litres / m²										366	280	296	355
	milliers m ²											98		
WASTE ABS / G4 EN 23	T							259	85	140	433	313	320	204
WASTE INT / G4 EN 15	kg/m²										8,7	6,3	6,4	4,1
	milliers m ²											61		

Ventilation des performances

Surface (m ²)	Répartition en surface des classes DPE (kWh _{EP} /m ² .an)	Valeur (M€)	2016/2015	2016/2013
0	≤50 A	A 21 920	0%	0%
28 165	51 à 110 B	B 11 441	8%	11%
7 587	111 à 210 C	C 16 890	-12%	3%
84 527	211 à 350 D	D 168 461	8%	26%
91 410	351 à 540 E	E 405 169	0%	10%
41 269	541 à 750 F	F 131 840	-5%	-24%
9 548	> 750 G	G 23 657	0%	-25%
262 505	Total périmètre analysé	779 379		
Surface (m ²)	Répartition en surface des classes GES (kg CO ₂ e / m ²)	Valeur (M€)	2016/2015	2016/2013
7 587	≤5 A	38 810 A	-2%	3%
91 648	6 à 15 B	182 772 B	19%	20%
157 827	16 à 30 C	545 847 C	-2%	11%
5 444	31 à 60 D	11 950 D	-16%	-21%
0	61 à 100 E	0 E	0%	-13%
0	101 à 145 F	0 F	0%	0%
0	> 145 G	0 G	0%	0%
262 505	Total périmètre analysé	779 379		

ANNEXES

Annexe 0 : compliance with EPRA sBPR (september 2014)

EPRA Performance Indicators	Compliance self-assessment	Page
Total energy consumption from electricity (annual kWh)	■	p.28
Total energy consumption from district heating and cooling (annual kWh)	■	p.28
Total energy consumption from fuels (annual kWh)	■	p.28
Building energy intensity (kWh/m ² /year)	■	p.26
Total direct GHG emissions (tCO ₂ /year)	■	p.26
Total indirect GHG emissions (tCO ₂ /year)	■	p.26
Building carbon intensity (kg CO ₂ /m ² /year)	■	p.26
Total water consumption (annual m ³)	■	p.26
Building water intensity (litres/person/year, or m ² /year)	■	p.26
Total mass of waste by treatment method (tonnes per year)	■	p.26

EPRA overarching Recommendations	Compliance self-assessment	Page
Organizational boundaries	■	p.26
Breakdown of Landlord-tenant consumption	■	p.26
Consumption reporting-headquarters buildings	■	p.20
Intensity normalization	■	p.28
Year-on-year like –for like comparison	■	p.9
Segmental analysis	■	p.28
Coverage ratio of data collection	■	p.26,27
Narrative on performance	■	p.20,21
Assurance – external verification by an independent consultant	■	p.36
Location of EPRA sustainability performance measurements	■	p.26,27
Type and number of assets certified	■	p.7

■ Compliant

■ Partially compliant

■ Non-compliant

Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs 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	RSE Données sociales p,10	Au 31/12/2016, sont comptabilisés 25 équivalent temps plein et 30 salariés actifs en tenant compte des mandataires sociaux.
		Les embauches et les licenciements	RSE Données sociales p,10	Il y a eu un départ et quatre embauches au cours de l'exercice 2016.
		Les rémunérations et leur évolution	RSE Données sociales p,10	La masse salariale avec les mandataires sociaux s'établit à 2 443 keuros en 2016.
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	RSE Données sociales p,10	100% des salariés disposent d'un contrat de travail à temps plein, hors contrats de professionnalisation; L'ensemble des cadres sont autonomes et disposent d'un contrat au forfait 218j/an; Les agents de maîtrise, les employés travaillent 37h/semaine et bénéficient d'un jour de récupération par mois.
		L'absentéisme	RSE Données sociales p,10	1% d'absentéisme a été observé sur l'année et aucun accident du travail n'a eu lieu
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	-	Comme l'année dernière, 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 - La société a signé des accords de participation et d'intéressement et un accord PEE - Les salariés bénéficient d'un contrat de retraite complémentaire « art.83 »

Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations sociales	Santé et sécurité	Les conditions d'hygiène 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	RSE Données sociales p.10	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2016.
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	RSE Données sociales p.10	La société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part de salariés formés est de 43%
		Le nombre total d'heures de formation	RSE Données sociales p.10	189 heures de formation ont été suivies en 2016.
	Egalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§ Données sociales	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination à l'embauche d'ailleurs elle a renouvelé son adhésion au Global Compact. Les femmes ont atteint un pourcentage de 66,7%
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	§ Données sociales	La Société de la Tour Eiffel ne compte pas de personne en situation de handicap dans son effectif.
		La politique de lutte contre les discriminations	§ Données sociales	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination d'ailleurs elle a renouvelé son adhésion au Global Compact.
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	RSE Données sociales p.10	Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
		Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	RSE Données sociales p.10	L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
		Elimination du travail forcé ou obligatoire	RSE Données sociales p.10	L'élimination du travail forcé ou obligatoire est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.
		Abolition effective du travail des enfants	RSE Données sociales p.10	Abolition effective du travail des enfants est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.

Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
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	RSE Données sociales p.8	Un Comité de RSE a été créé en 2013. De plus, un Système de Management de la Qualité et de l'Environnement et a été certifié ISO 9 001 et 14 001. La certification a été obtenue en 2015.
		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 RSE
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	§ UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la maîtrise des risques environnementaux et le plan d'actions RSE 2015-2018.
			§ PLAN D' ACTIONS 2015-2018	
	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.	
	Pollution	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION § PLAN D' ACTIONS 2015-2018	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la maîtrise des risques environnementaux et le plan d'actions RSE 2015-2018.
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Le bien-être et le confort au cœur de nos préoccupations p,17	Des plafonds acoustiques ont été installés pour limiter les nuisances sonores. Des stores à commande électrique permettent d'améliorer le confort de travail.
	Economie Circulaire	Utilisation durable des ressources - Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales - Consommation des matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation - Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables - Utilisation des sols	Environnement Corporate p 16 à 21 § PLAN D' ACTIONS 2015-2018	La Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation diffusée en 2014 contient des mesures pour diminuer la consommation d'eau sur les chantiers. Des objectifs chiffrés ont été décidés concernant les consommations d'eau. Des systèmes hydroéconomiques ont été posés pour réduire les consommations d'eau. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. Réduction de la consommation de papier : de nombreuses actions ont été mises en place pour économiser l'encre et le papier ; ainsi les imprimantes ont été paramétrées en ce sens, les impressions devenues inutiles sont réutilisées (bloc-notes, brouillons). De plus, des affichettes de sensibilisation ont été disposées au niveau des imprimantes. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. Les consommations d'énergie sont détaillées dans les indicateurs clés RSE et en annexes. Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts.
		Prévention et gestion des déchets - Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, et d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets -Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Environnement Corporate p,20 § PLAN D' ACTIONS 2015-2018	Dans ses locaux, le personnel de la société trie et recycle les déchets, les toners et les bouchons plastiques, sont pris en charge par une association. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. La Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation diffusée en 2014 contient des mesures gérer les déchets de chantier. Les déchets de démolition sont par exemple réutilisés en gravier pour les chaussées. S'agissant du gaspillage alimentaire, il n'y pas d'actionglobalement menée - en 2016 - avec les Restaurants Inter-Entreprises au sein des immeubles du patrimoine de la Société. Une réflexion sera engagée en 2017 avec les prestataires concernés.
	Changement climatique	Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit	Ventilation des performances p.28	Dans ses locaux, la société a réalisé un bilan carbone* corporate comme chaque année. La cartographie environnementale mise à jour annuellement depuis 2011 permet d'estimer les émissions liées au patrimoine.
L'adaptation aux conséquences du changement climatique		§ PLAN D' ACTIONS 2015-2018	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.	
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION p.21	La construction en cours au Parc du Golfe située à Aix-les-Milles vise l'obtention du label ecojardin qui valorise une bonne gestion de la biodiversité lors du projet.	

Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	UNE SOCIETE TOURNEE VERS L'INNOVATION ET LA CREATION DE VALEUR p.12 à 14	Le concours de la Fondation de la Tour Eiffel réservé aux étudiants concernant le thème : " Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030" a permis de faire émerger des projets innovants encrés sur le territoire du Campus Eiffel Osray sur le pôle de Paris-Saclay.
		Sur les populations riveraines ou locales	Notre impact socio-économique p.15	Une frise des flux financier a permis de mettre en relief l'impact socio-économique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel.
	Relations avec les parties prenantes *	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION p.22	Une démarche collaborative autour du référentiel HQE Exploitation à Suresnes avec le locataire CapGemini.
		Les actions de partenariat ou de mécénat	UNE SOCIETE TOURNEE VERS L'INNOVATION ET LA CREATION DE VALEUR p.12 à 14	L'activité de la Fondation de la Tour Eiffel est maintenue. Un concours a été lancé par la Fondation concernant le thème : "Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030". Ce projet s'inscrit dans le développement de Paris-Saclay.
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	L'ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT p. 8	Le maintien de la certification ISO 14 001.
		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		Une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration. Le maintien de la certification ISO 14 001.
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	2016 UNE ANNEE DE PROGRES p.10	La lutte contre la corruption est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.
		Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	L'ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT p. 8	Ces éléments sont pris en compte dans le cadre de la certification ISO 14001 qui a été maintenu en 2016.
	Droits de l'homme	Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme.	2016 UNE ANNEE DE PROGRES p.10	Le respect des droits de l'homme est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée. Ce principe a été repris dans la charte éthique interne qui a été diffusée auprès de tous les salariés.

(*: Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines)

Annexes

Annexes 2 : Correspondances GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
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.4	Message du Directeur Général - Philippe Lemoine
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	RSE p ,5 à 7	Indicateurs clés RSE et organisation de la stratégie
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation.	-	Société de la Tour Eiffel
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	-	
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	-	11-13 avenue de Friedland 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.	RSE	p.12
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).	p. 10	RSE : Rubrique "Donnés sociales" SI : Rubrique "Chiffres Clés"
		Site internet	
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	RSE p.10	RSE : Rubrique "Donnés sociales"
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	RSE Annexe 1	RSE : Table de correspondance Art.225
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).		
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	Site internet	SI : rubriques "Société" et "Patrimoine"
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.		
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	RSE p,19	RSE : Rubrique "Management et maîtrise des risques environnementaux"
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	RSE p,10	RSE : Rubrique " 2016 une année de progrès "

Annexes

Annexes 2 : Correspondances GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
Matérialité des aspects / enjeux et limites			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	Rapport financier - RG	RG : Rubrique "Résultats économiques et financiers" RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des "aspects" (= sous-thèmes).	RSE p.7	SI : Rubrique "Développement Durable" et "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
		Site internet	
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	RSE p.8	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
		Site internet	
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	Site internet	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation .		
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Site internet	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	Site internet	
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	RSE : Rubrique "un patrimoine en transformation"
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RSE	RSE : Rubrique "un patrimoine en transformation"
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	Comme l'année dernière, un dialogue régulier avec les salariés est tenu et une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	Site Internet	SI : Rubrique "RESPONSABILITÉ SOCIALE & ENVIRONNEMENTALE"
Profil du reporting extra-financier			
G4-28	Période de reporting.	SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié.	SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation ("Core" ou "Comprehensive") et référence au rapport de vérification externe	RSE Annexe 3	RSE : Rubrique "Contributions et évaluations externes" et attestation du CAC
G4-33	Organisation de la vérification externe	RSE Annexe 3	RSE : Attestation du Commissaire aux comptes (en annexes)

Annexes

Annexes 2 : Correspondances GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
Gouvernance			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	Site internet	Rubrique "Investisseurs"
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	RSE : Rubrique "Environnement Corporate" et "Un patrimoine en transformation"
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	RSE : Rubrique "Lettre du Directeur Général"
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
		Site internet	
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	Site Internet	Rubrique "Gouvernance"
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).	Site Internet	Rubrique "Gouvernance"
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	Site Internet	Rubrique "Gouvernance"
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.	Rapport annuel	Réglementation MAR
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,8	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
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	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
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	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
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	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.	RSE	RSE : Rubrique "Une gouvernance renforcée "
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	RSE : "Lettre du Directeur Général"
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	RSE	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.	-	
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	Site Internet	Rubrique "Investisseurs"
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	Site Internet	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
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.	Site Internet	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
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

Annexes

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
Ethique et intégrité			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	RSE p,10	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE" - Charte éthique interne signée en 2014
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,11	RSE : Rubrique "Gouvernance renforcée"
		Site internet	SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur
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,11	RSE : Rubrique "Gouvernance renforcée"
		Site internet	- Charte éthique interne signée en 2014 SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur
Informations spécifiques par thème			
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects			
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence.	RG	RG : Rubrique "Facteurs de risques et assurances" et RSE : Plan d'action RSE 2015-2018
		§ PLAN D' ACTIONS 2015-2018	
Performance économique			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	RSE	"Repères – notre impact direct et indirect"
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	RSE	"Repères – notre impact direct et indirect"
G4-EC3	Etendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.	-	nc
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,16 à 20	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.	RSE p,16 à 20	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.	RSE p,16 à 20	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)	RSE p,16	RSE : Rubrique "Indicateurs de performance EPRA" et "Une transition énergétique en marche"
		RSE p,16	
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique.)	RSE p,16	RSE : Rubrique "Un patrimoine en transformation"
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)	RSE	RSE : Rubriques "Un patrimoine en transformation" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
		§ PLAN D' ACTIONS 2015-2018	
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting,	RSE	RSE : Rubriques "Un patrimoine en transformation"
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé	§ Indicateurs EPRA de performance du patrimoine	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "

Annexes 2 : Correspondances GRI G4

N°	Indicateurs		
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau	RSE	RSE : Rubrique "Un patrimoine en transformation"
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,18	RSE : Rubrique "Focus : Parc d'Aix"
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité.	RSE p,18	RSE : Rubriques "Focus : Parc Aix" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
		§ PLAN D' ACTIONS 2015-2018	
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si 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	Emissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO2.	RSE p,26 à 27	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
G4-EN16	Emissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO2	RSE p,26 à 27	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES	RSE p,26 à 27	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES	RSE p,28	RSE : Rubrique "Indicateurs environnementaux du patrimoine"
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.	RSE p,22 Plan d'action 2015-2018	RSE : Rubrique "Indicateurs environnementaux 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,26 à 27	RSE : Rubrique "Indicateurs environnementaux du patrimoine "
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés.	-	Aucun
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 le 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,21 § PLAN D' ACTIONS 2015-2018	RSE : Rubrique "Indicateurs environnementaux du patrimoine" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
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 pécuniaire.	-	Aucune
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (...).	RSE p,26 à 27	RSE : Rubrique" Indicateurs environnementaux du patrimoine"
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement.	-	nc
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux		
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux.		
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	Aucun

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
Conditions de travail			
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.	RSE p,10	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
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 congés parental.
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en oeuvre 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 CHSCT au sein de la société car pas 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,10	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
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,10 et p,16	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE" et "Un capital humain"
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,10	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).	-	
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle.	-	nc
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.		
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi.		
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés.	-	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. De plus, elle a adhéré à Global Compact. Elle favorise également les bonnes pratiques en la matière auprès de fournisseurs et prestataires 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.	-	Aucun
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
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examen relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays.	-	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

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
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.	-	Parc Aix
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	-	Aucune
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 pendant leur cycle de vie, par type de résultat	-	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.	-	Aucune

Annexe 3

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de la Société de la Tour Eiffel.

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément à l'ensemble des Protocoles de reporting social, environnemental et sociétal utilisés par la Société de la Tour Eiffel (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande auprès du siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 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 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 aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

¹ Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre novembre 2016 et mars 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ 20 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 à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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.

Conclusion

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

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de l'entité consolidante Société de la Tour Eiffel, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif de sites que nous avons sélectionnés⁴ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne 100% des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, 24% en valeur du périmètre de reporting et entre 28% et 32% des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

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 les bonnes pratiques professionnelles formalisées par l'EPRA dans son guide de reporting à destination des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe datant de septembre 2014.

³ Cf annexe « Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes ».

⁴ Les actifs sélectionnés sont les suivants : Aubervilliers, Guyancourt – Le Berlioz, Montigny – Diagonale, Le Linea, Caen NXP et La Poste – Toulouse.

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 ces 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 28 mars 2017,

L'un des Commissaires aux comptes de la
Société de la Tour Eiffel
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Sylvain Lambert
Associé du Département Développement Durable

Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

1. Informations sociales

Quantitatives :

- Les mouvements d'effectifs
- Nombre total d'heures de formation

2. Informations environnementales

Quantitatives :

- La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables
- Les rejets de gaz à effet de serre
- La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales
- Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air (distance au réseau de transports en commun) ;

Qualitatives :

- Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement (notamment comités d'annexe environnementale);
- Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets (collecte sélective et tri des déchets).
- Les mesures prises pour préserver la biodiversité (Etude écologique et label)

3. Informations sociétales

Pas d'informations sociétales

8. RESOLUTIONS

8.1. Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 22 mai 2017

I - Présentation des résolutions à caractère ordinaire

<p>Résolution 1 à 3</p> <p>Approbation des comptes et affectation du résultat</p>	<p>La 1^{ère} résolution est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 33.959.654 euros.</p> <p>La 2^{ème} résolution propose, après avoir affecté 1.697.983 euros à la réserve légale, de distribuer un dividende de 36.319.695 euros, soit 3 euros par action, prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 32.261.671 euros et sur la prime d'émission à hauteur de 4.058.024 euros.</p> <p>La 3^{ème} résolution est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net consolidé (part du groupe) de l'exercice 2016 représente 17,01 millions d'euros.</p>
<p>Résolution 4</p> <p>Option pour le paiement du dividende en actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'offrir aux actionnaires la possibilité de recevoir le dividende en actions. Chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en dividende ou en actions de la totalité du dividende lui revenant.</p> <p>Les actions nouvelles seront émises au prix égal à la moyenne des premiers cours cotés des 20 séances de Bourse précédant l'assemblée diminuée du montant du dividende distribué.</p>
<p>Résolution 5</p> <p>Fixation des jetons de présence</p>	<p>Le conseil d'administration propose d'attribuer aux administrateurs un montant global de jetons de présence de 252.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.</p> <p>La répartition des jetons tient compte notamment des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">. la participation aux comités,. l'assiduité aux réunions du conseil,. la présidence du conseil et des comités, qui donne lieu à un jeton majoré
<p>Résolutions 6 et 7</p> <p>Renouvellement de mandats d'administrateurs</p>	<p>La 6^{ème} résolution porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.</p> <p>La 7^{ème} résolution porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Milléquant, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.</p>
<p>Résolution 8</p> <p>Autorisation de rachat d'actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :</p> <ul style="list-style-type: none">. Dans la limite d'un plafond de 10 % du capital. A un prix maximum de 80 euros par action. Pour un montant maximum de 96.884.072 euros <p>Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.</p>

<p>Résolutions 9 et 10</p> <p>Politique de rémunération des mandataires sociaux</p>	<p>L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la politique de rémunération des mandataires sociaux, en application du nouvel article L 225-37-2 du Code de commerce issu de la Loi Sapin 2.</p> <p>Les résolutions 9 et 10 ont pour objet de soumettre à l'assemblée les principes et critères de rémunération respectivement du président et du directeur général.</p> <p>Un rapport spécial du conseil d'administration décrivant les principes et critères applicables à la détermination, la répartition et l'attribution des éléments composant la rémunération des mandataires sociaux est soumis à la présente assemblée.</p>
---	---

II - Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Autorisations financières

Les résolutions 11 à 15 ont pour objectif de permettre à la Société de procéder, le cas échéant, aux levées de fonds nécessaires à son développement et au financement de ses investissements.

Le conseil d'administration se verrait en particulier déléguer des compétences lui permettant, pour une durée de 26 mois, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans la limite des plafonds précisés ci-dessous.

Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital ne pourrait pas dépasser :

- 25 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- 15 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé, le conseil ayant toutefois la faculté de prévoir un délai de priorité,
- 20 % du capital si l'augmentation de capital est réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs.

Le montant nominal cumulé des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :

- 350 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- 100 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé,
- 50 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé au profit d'investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs.

<p>Résolution 11</p> <p>Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. <p>Le montant nominal maximum de 25 millions d'euros s'applique aux augmentations de capital émises au titre des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 12</p> <p>Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 12^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 13</p> <p>Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 100 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le conseil d'administration aurait la faculté de prévoir un délai de priorité dont il fixerait la durée.</p> <p>Le montant émis au titre de la 13^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} résolutions.</p>

<p>Résolution 14</p> <p>Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 % du capital social par an, conformément à la loi, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 50 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 14^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 15</p> <p>Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 11^{ème} à 14^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 11^{ème} à 14^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 16</p> <p>Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.</p>
<p>Résolution 17</p> <p>Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 millions d'euros.</p>
<p>Résolution 18</p> <p>Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux</p>	<p>Cette résolution a pour but de permettre au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital au bénéfice des salariés et/ou mandataires sociaux adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), pour un montant nominal maximal de 600.000 euros.</p> <p>Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.</p>
<p>Résolution 19</p> <p>Pouvoirs</p>	<p>Pouvoirs pour formalités</p>

8.2. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 22 mai 2017

I - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016, lesquels font apparaître un bénéfice de 33.959.654 euros.

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

Deuxième résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par un bénéfice de 33.959.654 euros, décide, conformément à la proposition du conseil d'administration, d'affecter un montant de 1.697.983 euros à la réserve légale et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 32.261.671 euros et pour le solde sur la prime d'émission, de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	33 959 654
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5 %)	1 697 983
Bénéfice distribuable de l'exercice	32 261 671
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	4 058 024
Formant un dividende de	36 319 695 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 12.106.565 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2017.

Le montant du dividende ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2017 et il est susceptible d'être modifié pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 31 janvier 2017 et la date du paiement du dividende,
- cas où lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux actions autodétenues étant affecté au compte Prime d'émission.

Le dividende de 3 euros sera mis en paiement le 30 juin 2017.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

Exercice	2013	2014	2015
Nombre d'actions ⁽¹⁾	6 253 916	6 328 181	9 463 747
Dividende net par action	1,20 euros	3 euros	3 euros
Dividende total payé	7 361 549	28 381 503	28 381 152

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

En vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves (provenant de bénéfices antérieurs), autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2017, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission est de 0,335 euro par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2017, soit 2,665 euros par action sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2017, est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2017 provenant des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées sont imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 2,665 euros par action.

- Les revenus distribués et payés en 2017 ne provenant pas des bénéfices exonérés sont imposés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts).

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

- Les revenus distribués sont assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2017 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2016 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2015 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

En conséquence de la distribution de prime d'émission objet de la présente résolution, le conseil d'administration devra procéder à un ajustement des conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions : les nouvelles bases d'exercice des options seront calculées en tenant compte du rapport entre le montant par action de la distribution et la valeur de l'action avant la distribution, cette valeur étant égale à la moyenne pondérée des cours des cinq dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la distribution (art. R 228-91, 3° du Code de commerce). Le nombre des actions sous option sera ensuite ajusté, de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant, le nombre ajusté étant arrondi à l'unité supérieure.

Il est par ailleurs rappelé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2016 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

Quatrième résolution

(Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions à créer de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant que le capital est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, en application des dispositions des articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 34 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de la totalité du dividende faisant l'objet de la 2ème résolution.

Chaque actionnaire pourra opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions conformément à la présente résolution, mais cette option s'appliquera au montant total du dividende afférent aux titres dont il est propriétaire.

Les actions nouvelles, objet de la présente option, seront émises à un prix égal à la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la présente assemblée générale diminuée du montant du dividende par action faisant l'objet de la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1er janvier 2017.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 2 juin 2017 et le 16 juin 2017 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende sera payé en numéraire le 30 juin 2017.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ; ou
- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

Cinquième résolution

(Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 252.000 euros.

L'Assemblée Générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée et rappelle que, conformément à l'article L. 225-45 du Code de commerce, il appartient au conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

Sixième résolution

(Renouvellement du mandat de Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice 2019.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard Milléquant en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Bernard Milléquant arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice 2019.

Huitième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à acquérir, conserver ou transférer des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,

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

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 80 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros.

Le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 janvier 2017, soit 12.110.509 actions, le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions (sans tenir compte des actions détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 31 janvier 2017) ne pourra excéder 96.884.072 euros.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

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

Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Neuvième résolution

(Politique de rémunération du Président - Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Président du conseil d'administration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables au Président du conseil d'administration en raison de son mandat.

Dixième résolution

(Politique de rémunération du Directeur général - Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Directeur général)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables au Directeur général en raison de son mandat.

II - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Onzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt-cinq (25) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires éventuellement émises en vertu de la présente résolution et des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible, et confère en outre au conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

4° décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes,

et qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Douzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt-cinq (25) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu de la présente résolution et des 11^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 11^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.
- 3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à condition que le conseil d'administration confère aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai minimum de cinq jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.
- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Treizième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à quinze (15) millions d'euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que le montant nominal des actions qui seraient éventuellement émises en vertu de la présente résolution et des 11^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} résolutions de la présente Assemblée ne pourra pas excéder le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises au titre de la présente résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent (100) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant, et que le montant nominal des valeurs mobilières susvisées qui seraient éventuellement émises au titre de la présente résolution et des 11^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} résolutions de la présente Assemblée ne pourra pas excéder le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, si elle est prévue, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
 - arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
 - décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quatorzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à 20 % du capital social par an, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que le montant nominal des actions éventuellement émises en vertu de la présente résolution et des 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions de la présente Assemblée ne pourra pas excéder le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital social de la Société susceptibles d'être émises au titre de la présente résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant, et que le montant nominal des valeurs mobilières susvisées qui seraient éventuellement émises au titre de la présente résolution et des 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions de la présente Assemblée ne pourra pas excéder le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

- 4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quinzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Seizième résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2° prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.
- 3° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de pouvoirs emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 4° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de pouvoirs, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-septième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.
- 2° fixe à vingt (20) millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.
- 3° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

- 4° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-huitième résolution

(Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce :

- 1° autorise le conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de six cent mille (600.000) euros de montant nominal.
- 2° décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.
- 3° constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.
- 4° confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :
 - fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
 - constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-neuvième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, à l'effet d'accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

9. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

9.1. RAPPORT SUR LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 60.552.545 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2016 SUR LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (Article L.225-37-2 du Code de commerce)

En application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux mandataires sociaux en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2017 et constituant la politique de rémunération les concernant.

1 Rémunération du Président du conseil d'administration

Le Président du conseil d'administration est uniquement rémunéré par des jetons de présence, qui lui sont alloués selon la répartition ci-après décrite.

L'enveloppe annuelle de jetons de présence est répartie de la façon suivante :

- a) Une partie des jetons de présence est allouée à chaque comité (Comité d'audit et Comité des nominations et des rémunérations) proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- b) Le montant alloué au président de chaque comité est le double du montant alloué à un membre : 750€ par séance pour un membre et 1 500€ pour le président ;
- c) Après déduction du montant alloué aux comités, le montant de jetons de présence restant est attribué à hauteur de 60% entre les administrateurs prorata temporis ;
- d) Les 40 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du conseil d'administration. Le montant par séance alloué au Président du conseil d'administration est le double du montant alloué à un administrateur.

2 Rémunération du Directeur général

Au titre de l'exercice 2017, le Directeur général percevra une rémunération fixe annuelle ainsi qu'une rémunération variable représentant au maximum 15% de la rémunération fixe, arrêtée en fonction du degré de réalisation des objectifs de la Société. Le Directeur Général bénéficie d'une voiture de fonction.

Le conseil d'administration a conditionné le versement de la rémunération variable 2017 aux critères de performance suivants :

- a) critère qualitatif : la moitié de la rémunération variable sera acquise par le Directeur général s'il réalise en 2017 le plan stratégique de la Société, conformément aux décisions du conseil d'administration ;

- b) critère quantitatif : la moitié de la rémunération variable sera acquise par le Directeur général si la progression du "Résultat net récurrent EPRA par action" est au moins égale à 5% entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017. Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice 2017. Les calculs relatifs ce critère feront l'objet d'une vérification par les Commissaires aux comptes.

L'appréciation de ces critères fera l'objet d'une évaluation par le conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes 2017.

Les principes et critères présentés ci-avant ont été arrêtés par le conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

La Société propose annuellement au Conseil d'administration une attribution d'actions gratuites visant à renforcer la motivation du dirigeant mandataire social et des salariés du groupe et à les fidéliser. Dans l'éventualité où le Conseil d'administration déciderait de procéder en 2017 à une attribution d'actions gratuites, l'attribution définitive des actions qui seraient allouées au Directeur général serait conditionnée à l'atteinte de conditions de performance.

En application de l'article L. 225-100 du code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Le versement des éléments variables et exceptionnels est conditionné à un vote *ex post* positif de l'assemblée générale.

Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport.

Le conseil d'administration

9.2. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

**RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2016
 SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS
 (Article L225-184 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 2016 (articles L 225-177 à L 225-186 du Code de commerce).

Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice et à raison des mandats et fonctions exercés dans la société, ont été consenties à chacun de ces mandataires par la société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180	néant
Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	néant
Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux de la société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	néant
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	néant
Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, par chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	néant
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires	néant

Le conseil d'administration

9.3. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 60.552.545 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2016 SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS (article L225-197-4 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 2016 (articles L 225-197-1 à L 225-197-3 du Code de commerce).

Usant de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 mai 2016 (19ème résolution), le conseil d'administration a attribué le 29 novembre 2016, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 14.000 actions gratuites :

date	bénéficiaires	nombre d'actions gratuites	valeur de l'action (1)
29/11/2016	Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel	3 300	50,35 €
	salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil, filiale	10 700	50,35 €

(1) selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés 2016

Concernant le mandataire social, l'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;
- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée.

Les calculs relatifs à ce critère feront l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive.

Les Actions Gratuites attribuées aux salariés de TEAM Conseil et de la Société de la Tour Eiffel, à l'exclusion du dirigeant mandataire social, le sont sans condition de performance mais avec une condition de présence.

Le conseil d'administration

9.4. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	60 552 545	47 318 735	31 640 905	31 269 580	30 553 055
Nombre :					
- D'actions émises	12 110 509	9 463 692	6 328 181	6 253 916	6 110 611
- D'obligations convertibles en actions					
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires (H.T.)	20 333 645	12 247 112	5 906 041	8 804 602	7 585 126
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	23 274 342	(510 198)	35 991 289	32 011 336	25 959 897
Impôts sur les bénéfices		47 243		108 000	173 566
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	23 274 342	(557 441)	35 991 289	31 903 336	25 786 331
- Dotations aux amortissements et provisions	33 959 654	12 929 139	5 690 171	8 633 543	23 428 277
Résultat distribué		28 381 152	19 053 543	7 361 549	24 869 930
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	2		6	5	4
- Dotations aux amortissements et provisions	3	1		1	4
Dividende attribué		3	3	1	4
Personnel					
Effectif moyen des salariés	5	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	1 058 384	300 000	409 659	512 936	2 366 490
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales)	452 440	118 694	144 101	150 107	788 312

9.5. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 60.552.545 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

Rapport du Président du conseil d'administration sur la composition du conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société Exercice 2016

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration vous rend compte aux termes du présent rapport :

- de la composition du conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement européen (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, la Recommandation DOC-2013-20 - Rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites, la Recommandation AMF DOC-2015-01 - Rapport des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques adapté aux émetteurs valeurs moyennes et le rapport 2016 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants.

Le présent rapport a été approuvé par le conseil d'administration lors de sa séance du 8 mars 2017.

Code de gouvernement d'entreprise

La Société se réfère depuis le 16 octobre 2014 au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext de décembre 2009, qui a été révisé en septembre 2016. Ce Code est disponible sur le site de Middlednext (www.middlednext.com).

Le conseil d'administration a revu les points de vigilance lors de sa réunion du 8 mars 2017.

Les recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middlednext de septembre 2016 et leur application par la Société sont présentées dans le tableau ci-dessous :

n°	sujet	recommandations	application par la Société de la Tour Eiffel
R1	Déontologie des membres du conseil	<p>Il est recommandé que chaque administrateur observe les règles de déontologie suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la recherche de l'exemplarité implique, à tous moments, un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance ; • au moment de l'acceptation du mandat, chaque membre du conseil prend connaissance des obligations en résultant et, notamment, celles relatives aux règles légales de cumul des mandats ; • au début de l'exercice de son mandat, il signe le règlement intérieur du conseil qui fixe, entre autres, le nombre minimum d'actions de la société que doit détenir chaque membre du conseil, sous réserve des dispositions statutaires ; • au cours du mandat, chaque administrateur se doit d'informer le conseil de toutes situations de conflit d'intérêts éventuelles (client, fournisseur, concurrent, consultant...) ou avérées (autres mandats) le concernant ; • en cas de conflit d'intérêts, et en fonction de sa nature, l'administrateur s'abstient de voter, voire de participer aux délibérations, et à l'extrême, démissionne ; • chaque membre du conseil est assidu et participe aux réunions du conseil et des comités dont il est membre ; • chaque membre du conseil s'assure qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions ; • chaque membre du conseil respecte un véritable secret professionnel à l'égard des tiers ; • chaque membre du conseil assiste aux réunions de l'assemblée générale. <p>Il est recommandé que l'administrateur, lorsqu'il exerce un mandat de "dirigeant", n'accepte pas plus de deux autres mandats d'administrateurs dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.</p>	<p>Ces règles de déontologie sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, modifié par le Conseil d'administration le 29 novembre 2016, en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter.</p>
R2	Conflits d'intérêts	<p>Le conseil d'administration veille à mettre en place en son sein toutes procédures permettant la révélation et la gestion des conflits d'intérêts, par exemple, en demandant régulièrement aux administrateurs de mettre à jour leurs déclarations. Sous réserve de l'évolution des dispositions légales, au moins une fois par an, le conseil d'administration fait la revue des conflits d'intérêts connus.</p> <p>Le président est le premier « garant » des conflits qui le concernent personnellement. Pour les conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le conseil juge de la pertinence de recourir à une expertise indépendante. L'ensemble de ces diligences est indiqué dans le rapport du président. Plus généralement, il est recommandé que le conseil se livre à toutes investigations raisonnables afin d'évaluer les mesures à prendre, en cas de conflit d'intérêts, pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise.</p>	<p>Cette nouvelle recommandation sera examinée en 2017 par le Conseil d'administration afin de mettre en place les procédures adéquates.</p>
R3	Composition du conseil – Présence de membres indépendants	<p>Il est recommandé que le conseil comporte au moins deux administrateurs indépendants.</p> <p>Cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ; • ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ; • ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ; • ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ; • ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise. <p>L'indépendance est aussi un état d'esprit qui indique avant tout celui d'une personne capable d'exercer pleinement sa liberté de jugement et de savoir, si nécessaire, s'opposer voire se démettre.</p> <p>L'indépendance est une manière de concevoir et d'approcher ses propres responsabilités, donc une question d'éthique personnelle et de loyauté vis-à-vis de l'entreprise et des autres administrateurs.</p> <p>C'est pourquoi il appartient au conseil d'administration d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus. La qualité d'indépendant s'apprécie lors de la première nomination de l'administrateur et chaque année au moment de la rédaction et de l'approbation du rapport du président. Sous réserve de justifier sa position, le conseil peut considérer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères ; à l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.</p>	<p>Le conseil d'administration comprend cinq femmes sur un total de douze membres.</p> <p>Les critères d'indépendance définis par le Code Middledext révisé en septembre 2016 ont été examinés lors du conseil d'administration du 8 mars 2017.</p>

R4	Information des membres du conseil	<p>Il est recommandé que la société fournisse aux administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du conseil lorsque l'actualité de l'entreprise le justifie.</p> <p>Il est recommandé que le règlement intérieur prévoie les modalités pratiques de délivrance de cette information, tout en fixant des délais raisonnables.</p> <p>Il est également recommandé que les membres du conseil évaluent eux-mêmes si l'information qui leur a été communiquée est suffisante et demandent, le cas échéant, toutes les informations complémentaires qu'ils jugeraient utiles.</p>	Cette recommandation est appliquée.
R5	Organisation des réunions du conseil et des comités	<p>Il est recommandé que la fréquence et la durée des réunions permettent un examen approfondi des thèmes abordés. Ceci implique aussi que les réunions soient préparées par tous en amont.</p> <p>Autant que faire se peut, pour des questions d'efficacité, le conseil privilégie la présence physique. En cas d'impossibilité, l'organisation de visioconférence est préférable à l'échange téléphonique.</p> <p>La fréquence est à la discrétion de l'entreprise selon sa taille et ses caractéristiques propres, mais un minimum de 4 réunions annuelles est recommandé pour le conseil. Chaque réunion du conseil fait l'objet d'un procès-verbal résumant les débats.</p> <p>En revanche, il n'est pas pertinent de fixer a priori un minimum de réunions pour les comités spécialisés dont le rythme est laissé à leur libre appréciation. L'entreprise rend compte pour chaque comité de la fréquence de ses réunions.</p> <p>Le rapport du président doit indiquer le nombre de réunions annuelles du conseil et le taux de participation des administrateurs et précise, le cas échéant, si les administrateurs échangent hors de la présence du « dirigeant ».</p> <p>Il est recommandé de décrire la composition du conseil et des comités en s'inspirant du modèle de tableau annexé au Code Middledex de septembre 2016.</p>	<p>Le 1er point est appliqué.</p> <p>Concernant le 2ème point, la visioconférence n'est pas utilisée car techniquement difficile à mettre en place auprès de tous les administrateurs.</p> <p>Le point 3 (nombre de réunions du conseil) est inscrit dans le règlement intérieur modifié adopté par le conseil d'administration du 29 novembre 2016. Il est à noter que le nombre de conseils tenus est supérieur à 4 depuis plusieurs années.</p> <p>Le point 4 (procès-verbal) est appliqué.</p> <p>Le point 5 (réunions des comités) est appliqué.</p> <p>Au sujet des 6ème et 7ème points, le rapport du Président sur l'exercice 2016 intègre l'ensemble de ces informations.</p>
R6	Mise en place de comités	<p>Il est recommandé que chaque conseil décide, en fonction de sa taille, de ses besoins et selon son actualité de s'organiser avec ou sans comités spécialisés ad hoc (rémunérations, nominations, stratégique, RSE...) qui seront éventuellement créés sur mesure.</p> <p>En tout état de cause c'est le conseil qui demeure l'organe décisionnaire. En ce qui concerne la mise en place du comité d'audit, le conseil décide, conformément à la législation en vigueur, de créer un comité d'audit ou d'en assurer lui-même la mission dans les conditions définies par les textes.</p> <p>Il est important que la présidence de certains des comités spécialisés, notamment le comité d'audit, soit confiée à des administrateurs indépendants.</p>	Cette recommandation est appliquée. La présidence du comité d'audit a été confiée le 8 mars 2017 à un administrateur indépendant.
R7	Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	<p>Il est recommandé de se doter d'un règlement intérieur du conseil comportant au moins les huit rubriques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rôle du conseil et, le cas échéant, opérations soumises à autorisation préalable du conseil; • composition du conseil/critères d'indépendance des membres ; • définition du rôle des éventuels comités spécialisés mis en place ; • devoirs des membres (déontologie : loyauté, non-concurrence, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, éthique, confidentialité etc.) ; • fonctionnement du conseil (fréquence, convocation, information des membres, autoévaluation, utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication...) et lorsqu'il existe des comités, en préciser les missions; • modalités de protection des dirigeants sociaux : assurance responsabilité civile des mandataires sociaux (RCMS) ; • règles de détermination de la rémunération des administrateurs ; • la question du plan de succession du « dirigeant » et des personnes clés. <p>Il est également recommandé que le règlement intérieur ou des extraits substantiels soient disponibles sur le site internet et, le cas échéant, explicités dans le rapport du président.</p>	<p>Le règlement intérieur modifié a été adopté par le Conseil d'administration du 29 novembre 2016.</p> <p>Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société</p>
R8	Choix de chaque administrateur	<p>Il est recommandé que des informations suffisantes sur la biographie, en particulier la liste des mandats, l'expérience et la compétence apportées par chaque administrateur soient mises en ligne sur le site internet de la société préalablement à l'assemblée générale statuant sur la nomination ou le renouvellement de son mandat</p>	Cette recommandation est appliquée.
R9	Durée des mandats des membres du conseil	<p>Il est recommandé que le conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, dans les limites fixées par la loi.</p> <p>Il est également recommandé que le renouvellement des administrateurs soit échelonné.</p> <p>La durée des mandats est clairement mentionnée dans le rapport du président.</p>	<p>Les 1er et 2ème points sont appliqués.</p> <p>Le 3ème point est intégré dans le rapport du Président sur l'exercice 2016.</p>

R10	Rémunération de l'administrateur	Il est recommandé qu'un minimum de jetons de présence soit attribué, notamment aux administrateurs indépendants. La répartition des jetons de présence est arrêtée par le conseil et prend en compte, pour partie, l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités.	Cette recommandation est appliquée.
R11	Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Il est recommandé qu'une fois par an, le président du conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil, des comités éventuels, ainsi que sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de la séance. Le président rend compte dans son rapport que cette procédure a bien eu lieu.	Cette recommandation est appliquée.
R12	Relation avec les "actionnaires"	Il est recommandé que, hors assemblée générale, des moments d'échange avec les actionnaires significatifs soient organisés de façon à instaurer les conditions d'un dialogue fécond. En préalable à l'assemblée générale, le « dirigeant » (ou la ou les personne(s) chargée(s) de la communication financière) veille à rencontrer les actionnaires significatifs qui le souhaitent	Cette recommandation est appliquée.
R13	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	Il est recommandé que le conseil d'administration de chaque entreprise détermine le niveau et les modalités de rémunération de ses « dirigeants » ainsi que l'information qui en est faite, conformément aux exigences légales et réglementaires. L'appréciation de l'atteinte de la performance prend en compte des critères quantitatifs – financiers et extra-financiers – et des critères qualitatifs. Le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Exhaustivité : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock-options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération. • Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise. • Benchmark : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la société, tout en prêtant attention à son effet inflationniste. • Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise. • Lisibilité des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites doivent être en lien avec la performance de l'entreprise, correspondre à ses objectifs, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes. Ils doivent être détaillés sans toutefois remettre en cause la confidentialité qui peut être justifiée pour certains éléments. • Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants. • Transparence : l'information annuelle des « actionnaires » sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable. 	Cette recommandation est appliquée : la rémunération variable 2017 de Philippe Lemoine a été soumise à des critères quantitatifs et qualitatifs par décision du conseil d'administration du 8 mars 2017.
R14	Préparation de la succession des "dirigeants"	Il est recommandé que le sujet de la succession soit régulièrement inscrit à l'ordre du jour du conseil ou d'un comité spécialisé afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement. Selon les situations, notamment en cas de succession dans une entreprise familiale, il peut être opportun de changer de structure de gouvernance et de passer soit d'une structure moniste à une structure duale, et réciproquement, soit de revoir la répartition des fonctions entre président et directeur général.	La mise en œuvre de cette recommandation sera examinée en 2017.
R15	Cumul contrat de travail et mandat social	Il est recommandé que le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président-directeur général, directeur général (sociétés anonymes à conseil d'administration), président du directoire (sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance) et gérant (sociétés en commandite par actions). Le rapport à l'assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.	Aucun dirigeant n'est titulaire d'un contrat de travail avec la Société ou ses filiales.

R16	Indemnités de départ	Il est recommandé, dans le cas où une indemnité de départ a été prévue dans des conditions conformes à la loi, que son plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail, n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du « dirigeant » est notoirement en deçà des médianes du marché (cas, en particulier, des jeunes entreprises). Il est également recommandé d'exclure tout versement d'indemnités de départ à un dirigeant mandataire social s'il quitte à son initiative la société pour exercer de nouvelles fonctions, ou change de fonctions à l'intérieur d'un groupe. Il convient par ailleurs d'éviter tout gonflement artificiel de sa rémunération dans la période préalable au départ.	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
R17	Régimes de retraite supplémentaires	Outre l'application des procédures d'autorisations prévues par la loi, il est recommandé que la société rende compte dans son rapport aux actionnaires, des éventuels régimes de retraite supplémentaires à prestations définies qu'elle a pu mettre en place au bénéfice des mandataires dirigeants et les justifie dans une optique de transparence.	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie pas d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.
R18	Stock-options et attribution gratuite d'actions	<u>Conditions d'attribution :</u> Il est recommandé de ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock-options ou d'actions gratuites. Il est également recommandé de ne pas attribuer de stock-options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ. <u>Conditions d'exercice et d'attribution définitive :</u> Il est recommandé que l'exercice de tout ou partie des stock-options ou l'attribution définitive de tout ou partie des actions gratuites au bénéfice des dirigeants soient soumis à des conditions de performance pertinentes traduisant l'intérêt à moyen long terme de l'entreprise appréciées sur une période d'une durée significative.	Cette recommandation est appliquée à ce jour.
R19	Revue des points de vigilance	Toute adoption du présent Code engage le conseil à prendre connaissance des points de vigilance et à les revoir régulièrement	Cette recommandation est appliquée : le conseil d'administration du 8 mars 2017 a revu les points de vigilance

I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du conseil et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de douze membres. Son président est Monsieur Hubert Rodarie. La durée statutaire d'un mandat des administrateurs est de trois ans.

Sur un total de douze membres, le conseil comprend cinq femmes : Mesdames Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder, Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la Société AG REAL ESTATE, Bibiane de Cazenove et Claire Marcihacy. Cette composition est en conformité avec les obligations légales applicables à compter du 1er janvier 2017.

Cinq administrateurs sont indépendants : Madame Marie Wiedmer-Brouder, AG REAL ESTATE, MM PUCCINI, SURAVENIR et Madame Bibiane de Cazenove. La composition du Conseil d'administration est conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlednext de septembre 2016, lequel préconise l'accueil d'au moins deux membres indépendants.

Le conseil d'administration veille à ce que sa composition intègre une diversité de compétences.

Le conseil d'administration s'est doté d'un comité d'audit et d'un comité de nomination et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Aucun administrateur dirigeant de la Société n'est membre de ces comités.

Indépendance des administrateurs

L'indépendance des administrateurs a été examinée par le conseil d'administration du 8 mars 2017 :

	ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe	ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)	ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise	Administrateur indépendant
AG REAL ESTATE						OUI
AUBERTY Agnès						NON
DE CAZENOVE Bibiane						OUI
HECQUARD Maxence						NON
MARCILHACY Claire						NON
MILLEQUANT Bernard						NON
MM PUCCINI						OUI
RODARIE Hubert						NON
SMABTP						NON
SMAvie BTP						NON
SURAVENIR						OUI
WIEDMER BROUDER Marie						OUI

Composition du conseil d'administration

Nom, prénom, fonctions	Administrateur indépendant	Année première nomination	échéance du mandat	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations
RODARIE Hubert Président	NON	2014	2018		
AG REAL ESTATE, représentée par Brigitte Gouder de Beauregard Administrateur	OUI	2015	2018		
AUBERTY Agnès, Administratrice	NON	2014	2018	MEMBRE	
DE CAZENOVE Bibiane Administratrice	OUI	2016	2019	PRESIDENTE	
HECQUARD Maxence Administrateur	NON	2015	2019		
MARCILHACY Claire Administratrice	NON	2016	2019		
MILLEQUANT Bernard Administrateur	NON	2014	2017		MEMBRE
MM PUCCINI, représentée par Guy Charlot Administrateur	OUI	2015	2018		

SMABTP, représentée par Didier Ridoret	NON	2014	2019	MEMBRE	
SMAvie BTP, représentée par Patrick Bernasconi Administrateur	NON	2014	2018		MEMBRE
SURAVENIR, représentée par Thomas Guyot Administrateur	OUI	2015	2018		
WIEDMER BROUDER Marie Administratrice	OUI	2014	2017	MEMBRE	PRESIDENT

Missions du conseil d'administration

Conformément aux statuts, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il délibère sur la stratégie de la Société proposée par la direction générale et sur les opérations qui en découlent, notamment sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, ainsi que sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise est soumise à l'approbation préalable du conseil d'administration.

Le conseil d'administration contrôle l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés.

Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2016, les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) et les comptes annuels, conformément à l'article L 823-17 du Code de commerce, ainsi qu'aux autres séances du conseil

Information des administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire à l'accomplissement de sa mission, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations ayant trait à l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes annuels et semestriels avec une analyse des principales évolutions ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours. D'une manière générale, tous les documents devant être approuvés par le conseil d'administration sont envoyés systématiquement aux administrateurs préalablement à la réunion du conseil d'administration.

Sont également transmis aux administrateurs une présentation semestrielle des comptes et de l'évolution de la situation financière du groupe, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements à moyen et long terme et la situation de trésorerie du groupe à court et moyen terme.

Le conseil d'administration est donc régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, ces derniers étant examinés au moins deux fois par an.

Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Les administrateurs ont la faculté de participer au conseil par téléconférence, sauf pour les réunions portant sur l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, ainsi que l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe. En général, le dernier conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Réunions du conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre conseil d'administration s'est réuni 8 fois, avec un taux moyen de présence de 85% :

08/01/2016	Acquisition de l'immeuble situé 56 quai de Dion Bouton à Puteaux Réalisation d'un bâtiment neuf de 4.300 m ² dans le Parc du Golf à Aix en Provence Adoption de la méthode du coût amorti pour l'immeuble de placement
22/03/2016	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2015 ; affectation du résultat Convocation de l'Assemblée générale annuelle Autorisations de cautions, avals et garanties Rémunérations fixe et variable du dirigeant pour 2016 Transfert du siège social au 11-13 avenue de Friedland 75008 Paris à compter du 10 novembre 2016
22/04/2016	Résolutions supplémentaires à soumettre à l'Assemblée générale annuelle : nomination de deux nouvelles administratrices
25/05/2016	Examen de la qualité d'administratrices indépendantes de Mesdames Claire Marcilhacy et Bibiane de Cazenove Renouvellement des mandats des membres du Comité d'audit et du Comité de Nomination et des Rémunérations Mise en place du programme de rachat d'actions
22/07/2016	Rapport d'activité semestriel Vente de l'immeuble de Pinville à Montpellier Auto évaluation du fonctionnement du conseil d'administration et de la préparation de ses travaux
16/09/2016	Acquisition de l'immeuble Défense 3 et de l'ensemble immobilier Nanterre Seine Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires avec maintien du droit préférentiel de souscription
29/11/2016	Attribution gratuite d'actions au dirigeant de la Société et aux salariés du Groupe Résultats de l'auto évaluation du conseil d'administration Adoption de règlement intérieur modifié à la suite du règlement MAR et du code Middlenext révisé Renouvellement de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel
15/12/2016	Répartition complémentaire des titres non souscrits dans le cadre de l'augmentation de capital Délégation au Directeur général pour constater la réalisation de l'augmentation de capital

La Société a été informée qu'au cours de l'exercice 2016, des échanges ont eu lieu entre les administrateurs hors de la présence du dirigeant.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur est consultable sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

Il a été modifié le 29 novembre 2016 pour être mis en harmonie avec le code de gouvernance Middlenext révisé en septembre 2016, le Règlement européen Abus de marché (MAR) entré en vigueur en France le 3 juillet 2016, ainsi que la réforme de l'audit effective à compter du 17 juin 2016.

Comités

Le conseil d'administration est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le Comité d'audit et le Comité de nomination et des rémunérations.

Comité d'audit :

Ce comité est actuellement constitué de quatre membres : Madame Bibiane de Cazenove, Président, Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty et Monsieur Didier Ridoret.

Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce, le conseil d'administration i) a choisi les membres du comité d'audit en raison de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, et ii) a respecté l'obligation de nommer un membre au moins présentant ces compétences et étant indépendant selon les critères définis par le Code Middlednext de septembre 2016. Ce code recommande que la présidence du comité d'audit soit confiée à un administrateur indépendant. Aussi le Conseil d'administration du 8 mars 2017 en a confié la présidence, auparavant assurée par Monsieur Maxence Hecquard, à Madame Bibiane de Cazenove, administratrice indépendante.

Le comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le conseil d'administration de ses diligences et de ses observations.

Le comité d'audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au conseil d'administration dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, leurs annexes,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au conseil d'administration,
- d'entendre les commissaires aux comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- d'approuver les Services Autres que la Certification des Comptes (« SACC ») (nouvelle mission issue de la réforme de l'audit effective à compter du 17 juin 2016),
- de s'assurer du respect par les commissaires aux comptes de leurs conditions d'indépendance définies par la loi (nouvelle mission issue de la réforme de l'audit effective à compter du 17 juin 2016),
- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement et de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes,
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ ou de risques,
- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société,
- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2016, le comité d'audit s'est réuni trois fois sur les points suivants :

15/03/2016	Revue des comptes sociaux et consolidés 2015
21/07/2016	Comptes semestriels 2016 Révision budgétaire
22/11/2016	Mission intérimaire des commissaires aux comptes Cartographie des risques : mission d'audit interne sortie de trésorerie

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Au cours de 2016, les membres du comité d'audit ont rencontré à plusieurs reprises les commissaires aux comptes ainsi que le responsable de l'audit interne et du contrôle des risques.

Comité de nomination et des rémunérations :

Ce comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Marie Wiedmer-Brouder, Présidente, et Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant. Ils ont été choisis par le conseil d'administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le comité de nomination et des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Le comité de nomination et des rémunérations fait des propositions ou recommandations au conseil d'administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux,
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments,
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

- Le comité a la charge de faire des propositions au conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : équilibre souhaitable de la composition du conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

- Le comité doit établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il effectue un suivi annuel du plan de succession (cette dernière mission est issue du code Middenext révisé en septembre 2016). Il s'agit là de l'une des tâches principales du comité, bien qu'elle puisse être, le cas échéant, confiée par le conseil à un comité ad hoc.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2016, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni trois fois notamment sur les points suivants :

11/02/2016	Fixation de la rémunération pour 2016 de Philippe Lemoine et détermination de critère de performance Renouvellement des mandats d'administrateur venant à échéance lors de la prochaine assemblée générale annuelle : Monsieur Maxence Hecquard, et SMABTP représentée par Didier Ridoret Fixation du montant des jetons de présence pour l'exercice 2016
18/04/2016	Proposition de nomination de Mesdames Bibiane de Cazenove et Claire Marcilhacy en qualité de nouvelles administratrices Ajustement du montant des jetons de présence pour l'exercice 2016
25/11/2016	Règlement du Plan n° 12 d'attributions gratuites d'actions Plan de continuité de la Direction Générale

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Politique de rémunération des membres du conseil d'administration

Les administrateurs ne reçoivent de la part de la Société d'autre rémunération que les jetons de présence, répartis selon les modalités suivantes :

- une partie des jetons de présence est allouée à chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le montant alloué au Président de chaque comité est le double du montant alloué à un membre : 750€ par séance pour un membre et 1.500€ pour le président ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant de jetons de présence restant est attribué à hauteur de 60% entre les administrateurs, prorata temporis ;
- les 40 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'administration. Le montant par séance alloué au Président est le double du montant alloué à un administrateur.

Le Conseil d'administration a décidé le 29 novembre 2016 d'adapter le mode de répartition des jetons de présence afin d'attribuer un jeton de présence double aussi bien aux Présidents des comités qu'à celui du Conseil d'administration.

Au titre de l'exercice 2016, le montant des jetons de présence versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus, a été de 252.000 euros, tel que décidé par l'Assemblée générale du 25 mai 2016.

Politique de rémunération des Dirigeants

La Société se réfère aux principes généraux définis par le Code Middenext pour la détermination de la rémunération de ses dirigeants :

- l'exhaustivité
- l'équilibre entre les éléments de rémunération
- le benchmark
- la cohérence
- la lisibilité des règles
- la mesure
- la transparence.

La rémunération fixe annuelle 2016 de Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a été arrêtée par le conseil d'administration du 22 mars 2016 à 275.000 euros.

Sa rémunération variable 2016 a été fixée par le même conseil d'administration à 50.000 euros maximum, soumise au critère qualitatif de performance suivant : réalisation en 2016 du plan stratégique de la foncière, conformément aux décisions du Conseil d'administration. Le conseil d'administration du 8 mars 2017 a constaté la réalisation de ce critère et a décidé le versement à Monsieur Philippe Lemoine de cette rémunération variable.

Politique d'engagements différés

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

Auto évaluation du conseil d'administration

Une évaluation des travaux du Conseil d'administration a été réalisée au cours de l'exercice 2016. Dans ce cadre, un projet de questionnaire a été adressé aux administrateurs, lesquels étaient invités à faire part de leurs observations et suggestions d'amélioration.

Puis, dans un deuxième temps, le questionnaire enrichi a été diffusé aux administrateurs pour être complété et retourné à la Société.

Ce questionnaire portait sur la composition du Conseil, son organisation, son fonctionnement et la qualité de son travail, la rémunération des administrateurs et du directeur général, l'organisation et le fonctionnement des comités.

Le support d'évaluation comportait vingt-neuf points. Les administrateurs étaient invités à les noter et à formuler tous commentaires et suggestions.

Sur 12 administrateurs, 9 ont retourné le questionnaire. Le Président s'est abstenu de participer à cette autoévaluation. D'autre part, certains points n'ont pu être appréciés par les administratrices nouvellement nommées compte-tenu de la durée réduite d'exercice de leur mandat.

L'évaluation d'ensemble est satisfaisante, les réponses se répartissant, à quelques exceptions près, entre "tout à fait d'accord" et "plutôt d'accord". Sept réponses "sans opinion" ont été émises.

La société a identifié certains sujets grâce à l'autoévaluation, lesquels seront l'objet d'amélioration en 2017.

Déontologue

Le Conseil d'administration a décidé le 13 janvier 2015 de recourir aux services d'un déontologue pour les aspects ayant trait à la recommandation AMF du 3 novembre 2010 relative à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées.

2 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

La direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le conseil d'administration a décidé le 28 mai 2015 de maintenir la dissociation de ces fonctions.

Monsieur Hubert Rodarie est Président du conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte à l'Assemblée des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des procédures de contrôle interne mises en place par la société et des restrictions que le conseil d'administration a apportées, le cas échéant, aux pouvoirs du Directeur Général. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur fonction.

Monsieur Philippe Lemoine est Directeur Général. Vis-à-vis des tiers, Monsieur Philippe Lemoine est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

3 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

La participation aux Assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com. Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée Générale sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

4 - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations concernant la structure du capital de la Société figurent au paragraphe 6.1 du rapport de gestion sur l'exercice 2016.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 6.5 "Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique" du rapport de gestion sur l'exercice 2016.

5 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites mis à jour par l'AMF en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

De nouveaux outils de contrôle et de pilotage ont été mis en place, notamment :

- un reporting comptable trimestriel, outil autour duquel le business plan du groupe est désormais articulé ;
- des développements informatiques en vue de budgéter, payer et suivre les coûts corporate et les capex ;
- une cartographie des risques est cours d'établissement par un cabinet de conseil externe.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2017 avec la mise en œuvre des recommandations préconisées mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'actions prévus et l'amélioration des contrôles déjà existants.

5.1 Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

5.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

5.2.1 Rôles des différents acteurs

Assistance administrative et financière

La direction, assistée d'un service financier (contrôle financier, contrôle de gestion) et d'un secrétariat général (secrétaire général, juriste, services généraux) est en charge d'assurer pour le groupe l'assistance administrative et financière.

Leur rôle consiste à :

- transmettre et coordonner les informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le propriétaire de l'immeuble (le « Propriétaire ») ;
- être un relai entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les gestionnaires d'immeubles ;
- à avoir une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et à veiller au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés ;
- à assurer notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à un cabinet d'expertise comptable, des tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, le contrôle financier et les déclarations fiscales ;
- assurer une veille et informer, prévenir, alerter le Propriétaire de toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés ;
- faire des recommandations au Propriétaire sur la stratégie des sociétés à la lumière de ces évolutions ;
- assurer la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

La gestion d'immeubles qui était externalisée jusqu'en 2014, a fait l'objet d'une internalisation progressive en 2015. Cette mission est désormais confiée à la société TEAM Conseil, qui a constitué une équipe dédiée (les « Gestionnaires ») et mis en place un outil informatique approprié en 2015.

Les Gestionnaires tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

A tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par la Direction les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au service financier.

Tous les ans, dans les neuf mois qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent à l'Asset Manager pour analyse et approbation puis au service financier, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par semaine pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. L'internalisation de la gestion immobilière a permis de fluidifier la communication entre les Gestionnaires et les Asset Managers.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et « l'Asset Manager » (la mission de l'Asset Manager étant également confiée à la société du groupe TEAM Conseil) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;

- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

5.2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à un cabinet comptable en liaison étroite avec la Direction et le service financier, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes, la Direction Générale et, le cas échéant, le conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre la Direction Générale, le service financier, le cas échéant le conseil d'administration et en particulier le comité d'audit, et les intervenants externes (experts immobiliers, experts-comptables et commissaires aux comptes).

La direction générale et la direction financière sont chargées de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts immobiliers, les experts-comptables et sous le contrôle des commissaires aux comptes.

En termes de procédure de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc... pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

5.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2017, la Société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au « Cadre de référence du contrôle interne » édicté par l'AMF.

Le Président du conseil d'administration

9.6. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 60.552.545 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

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 22 mars 2016, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 50 M€.

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

9.7. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'assemblée générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum augmentation de capital	Montant nominal maximum titres de créance	utilisation
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	25/05/2016 11ème résolution	26 mois	25 M€ (1)	350 M€ (2)	augmentation de capital réalisée le 20/12/16 sur décisions du conseil d'administration des 16/09/16 et 15/12/16 et subdélégations au directeur générale, et souscrite à hauteur de 2.641.557 actions soit 13.207.785 € de nominal
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais délai de priorité de 5 jours de bourse minimum, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	25/05/2016 12ème résolution	26 mois	25 M€ (1)	350 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	25/05/2016 13ème résolution	26 mois	15 M€ (1)	100 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission au bénéfice d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	25/05/2016 14ème résolution	26 mois	20% du capital par an (1)	50 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin 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	25/05/2016 15ème résolution	26 mois	dans la limite de 15% de l'émission initiale (1)	(2)	Autorisation non utilisée
Délégation de pouvoirs afin d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	25/05/2016 16ème résolution	26 mois	10% du capital (1)	(2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves	25/05/2016 17ème résolution	26 mois	20 M€		Autorisation non utilisée

Délégation de compétence afin d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés	25/05/2016 18ème résolution	26 mois	600.000 €		Autorisation non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux	25/05/2016 19ème résolution	38 mois	1% du capital		attribution de : - 3 300 actions gratuites à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, soumises à une condition de performance - 10 700 actions gratuites aux salariés de Société de la Tour Eiffel et TEAM Conseil CA du 29/11/16

(1) Le montant nominal global cumulé maximum hors prime d'émission des augmentations de capital est de 25 M€ si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou supprimé moyennant un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, et de 15 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif

(2) Le montant nominal cumulé maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société est de 350 M€ si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou supprimé moyennant un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, et de 100 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif

10. 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 2.4.2 "Actif Net Réévalué EPRA " 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 4 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 nets ;
- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

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.

Dettes financières brutes

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (y-compris intérêts courus non échus) et de l'actionnaire majoritaire.

Dettes financières nettes

Dettes financières brutes diminuées de la trésorerie nette

Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires ;
- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes ;
- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.
- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (à la Juste Valeur)

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 diluées

Le nombre d'actions diluées 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.

Pour passer au nombre d'actions diluées, le nombre d'actions en circulation est donc :

- Diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- Augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- Augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement diluées pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 31 décembre 2016 s'établit à 12 134 254 actions. Un détail du calcul figure dans l'annexe 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

Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retraite la marge faite au niveau de la refacturation des honoraires de gestion ou coûts de structure aux locataires. Le détail du calcul de ce ratio figure dans la partie 2.4.5 du rapport de gestion.

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
(*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants
- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la valeur vénale du patrimoine, 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 la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Résultat net récurrent IFRS

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes. Un détail du résultat net récurrent IFRS figure dans la partie 2.1.2. a) du rapport de gestion.

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net récurrent EPRA est défini comme le résultat net provenant des activités courantes. Un détail du résultat net récurrent EPRA figure dans la partie 2.4.1 du rapport de gestion.

Vacance

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

(Les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes