



DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Lundi 22 mai 2017 à 10h

**Au Siège Social
11-13, avenue de Friedland
75008 PARIS**

Sommaire

Page

- 1 Convocation à l'assemblée générale des actionnaires du 22 mai 2017 incluant l'ordre du jour de cette assemblée**
- 4 Comment participer à l'assemblée générale ?**
- 5 Comment remplir votre formulaire de pouvoirs et de vote par correspondance ?**
- 6 Exposé sommaire**
- 22 Informations financières complémentaires**
 - **Page 23 : Chiffres clés et états financiers consolidés**
 - **Page 29 : Résultats des 5 derniers exercices**
- 30 Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 22 mai 2017**
 - **Page 31 : présentation des résolutions**
 - **Page 35 : résolutions**
- 47 Renouvellements de mandats d'administrateurs proposés à l'assemblée générale**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

Société anonyme au capital de 60 552 545 euros

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

572 182 269 RCS PARIS

www.societetou Eiffel.com

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 22 mai 2017

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

**le lundi 22 mai 2017 à 10 heures
au siège social – 11/13, avenue de Friedland – 75008 PARIS**

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

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

- Examen des rapports du Conseil d'administration, du président et des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2016 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2016 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2016 ;
- Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Milléquant ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ;
- 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 ;
- 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 ;

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

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

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

A. Participation à l'Assemblée

1. Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée ou s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Toutefois, seront seuls admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou au porteur qui auront justifié de l'inscription en compte des titres à leur nom, ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, si l'actionnaire réside à l'étranger, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le 18 mai 2017 à zéro heure, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société Générale, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.
2. Les actionnaires souhaitant participer personnellement à l'assemblée peuvent demander une carte d'admission.

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

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

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

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : actionnaires@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : actionnaires@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax au 02 51 85 57 01) à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard 3 jours avant l'assemblée, soit le 19 mai 2017 pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique actionnaires@societetoureiffel.com, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Un avis de convocation comprenant un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sera envoyé automatiquement à tous les actionnaires nominatifs. Les

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

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

B. Demande d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour – Dépôt de questions écrites

Les demandes d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour remplissant les conditions prévues par l'article R.225-71 du Code de commerce envoyées, par lettre recommandée avec accusé de réception, par les actionnaires remplissant les conditions légales devront être réceptionnés par la Société au 11-13 avenue de Friedland, 75008 Paris, au plus tard vingt-cinq jours avant l'assemblée générale, soit le 27 avril 2017.

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société, 11/13 avenue de Friedland 75008 Paris, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

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

C. Documents mis à la disposition des actionnaires

Les informations mentionnées à l'article R225-73-1 ainsi que, le cas échéant, les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard vingt-et-un jours avant l'assemblée, soit le 1er mai 2017 au siège social de la Société et sur le site internet www.societetoureiffel.com.

Le Conseil d'Administration

Comment participer à l'assemblée générale ?

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

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

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

1) Assister personnellement à l'Assemblée Générale

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

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

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

- vos titres sont *au nominatif* ⁽¹⁾ : il suffit de vous présenter à l'Assemblée ;
- vos titres sont *au porteur* ⁽²⁾ : vous devrez présenter une attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier datée au plus tard de 2 jours ouvrés avant l'assemblée, afin de pouvoir participer et voter.

2) Voter par correspondance

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

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

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

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

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

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

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

Retournez ce formulaire :

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

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

- par courrier : Société de la Tour Eiffel, 11/13 avenue de Friedland 75008 Paris
- par fax : 01.44.51.49.26
- par e-mail : actionnaires@societetoureiffel.com.

⁽¹⁾ Vos titres sont *au nominatif* lorsque vous avez demandé leur inscription dans les registres d'actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, tenus par la Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 NANTES.

⁽²⁾ Vos titres sont *au porteur* si vous les détenez via un intermédiaire financier.

Comment remplir le formulaire ?

A retourner

- à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente Convocation si vos titres sont au nominatif,
- à l'intermédiaire financier teneur du compte titres si vous êtes un actionnaire au porteur.

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

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

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

IMPORTANT : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - **Important** : Before selecting please refer to instructions on reverse side
Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire. - **Whichever option is used, shade box(es) like this, date and sign at the bottom of the form**
A. Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire. / **I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card : date and sign at the bottom of the form.**
B. J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités offertes / **I prefer to use the postal voting form or the proxy form as specified below.**

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
 11-13 Avenue de Friedland
 75008 PARIS
 AU CAPITAL DE EUR 60 552 545,00
 572 182 269 RCS PARIS

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
 DU 22 MAI 2017 A 10H00**

11-13 Avenue de Friedland
 75008 PARIS

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY

Identifiant - Account

Nombre d'actions / Number of shares

Nombre de voix - Number of voting rights

Vote simple / Single vote

Vote double / Double vote

Nominatif / Registered

Porteur / Bearer

JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST
 Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directoire ou la Gérance, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noircissant comme ceci la case correspondante et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens.
 I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box - like this, for which I vote NO or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration ou le Directoire ou la Gérance, je vote en noircissant comme ceci la case correspondant à mon choix.
 On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this

1	2	3	4	5	6	7	8	9	A	F
10	11	12	13	14	15	16	17	18	B	G
19	20	21	22	23	24	25	26	27	C	H
28	29	30	31	32	33	34	35	36	D	J
37	38	39	40	41	42	43	44	45	E	K

JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 Cf. au verso (3)
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
 See reverse (3)

JE DONNE POUVOIR À : Cf. au verso (4)
I HEREBY APPOINT: See reverse (4)
 M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name
 Adresse / Address

ATTENTION : s'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valables que si elles sont directement retournées à votre banque.
CAUTION : If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire), Cf au verso (1)
 Surname, first name, address of the shareholder (change regarding this information have to be notified to relevant institution, no change can be made using this proxy form). See reverse (1)

Date & Signature

In order to be considered, this completed form must be returned at the latest:
 à la banque / to the bank 19/05/2017
 à la société / to the company 19/05/2017

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

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

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

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

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

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

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

Exposé sommaire

ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

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).

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'Odyssee, 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'Ile-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 4ème 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 Aigalades 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 2ème 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.

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 Aigalades 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 Aigalades 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.

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.

AUTRES FAITS MARQUANTS

a) Gouvernance

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

- Madame Claire Marcilhacy, 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.

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.

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.

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).

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 rapport de gestion du Groupe sur l'exercice 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.

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.

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).

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).

i) Prorogation de la Fondation d'entreprise SOCIÉTÉ 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 €.

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.

k) Contrôle fiscal

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

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2016

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 :

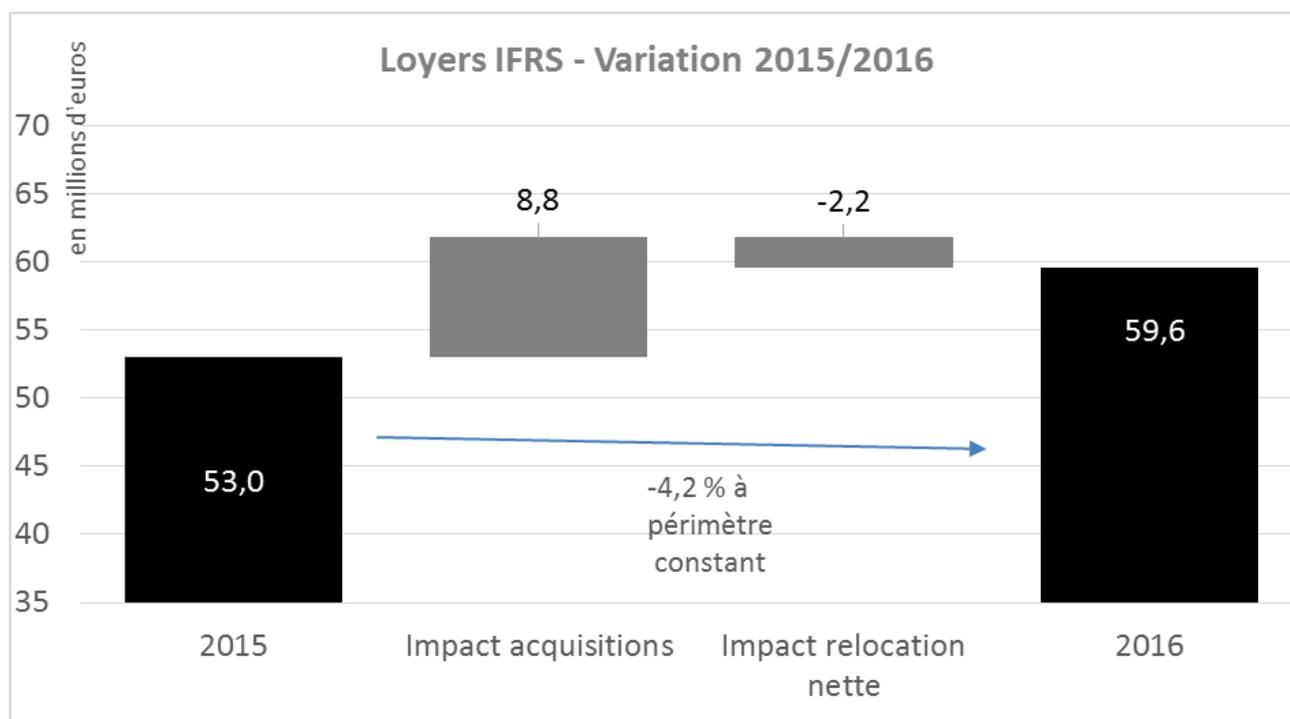
L'impact des relocations nettes est de -2,2 M€ par rapport à 2015.

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)	17,2	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 (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)

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

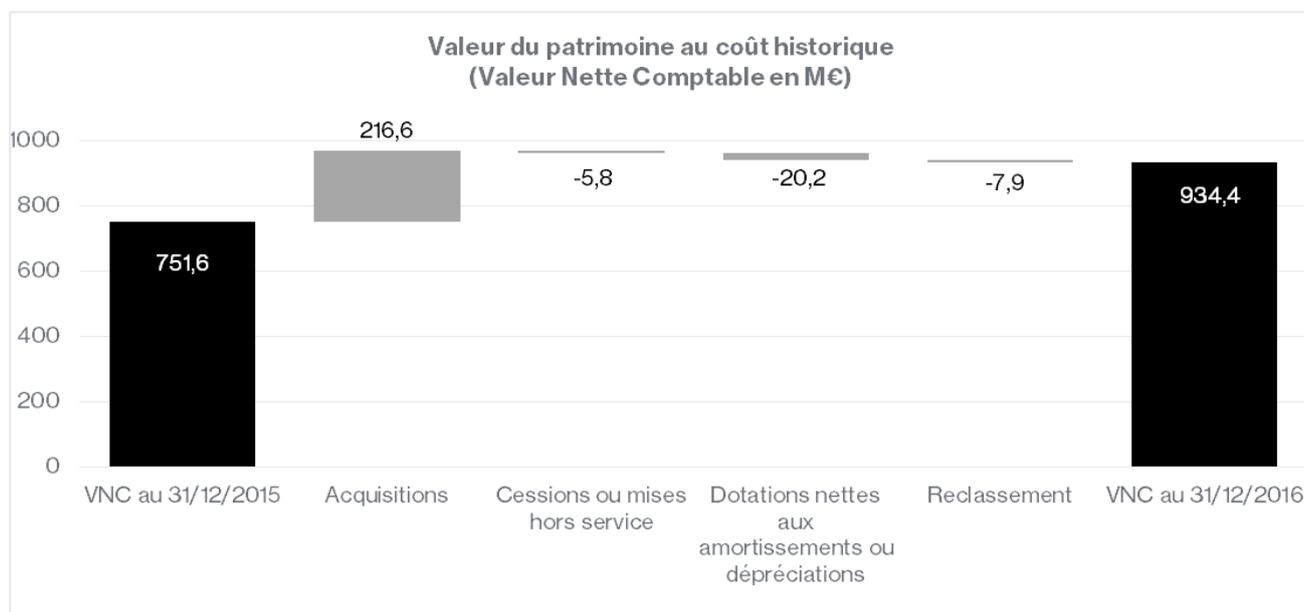
Au 31 décembre 2016, le total du bilan s'élève à 1 000,0 M€ contre 843,7 M€ au 31 décembre 2015.

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 Power Park 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).

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 :

- 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 (+17,1M€) ;
 - 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 1er 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

- 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**	Variation
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%

En € / action

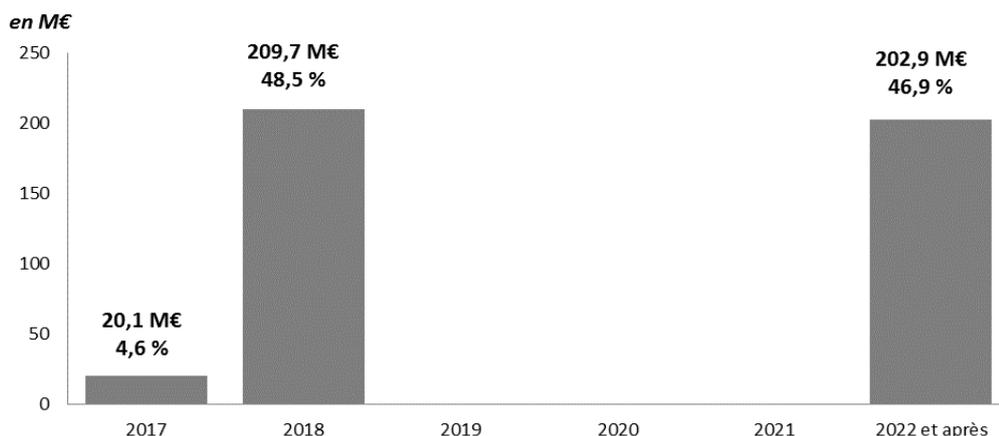
Cash-flow courant (en € / action *)	3,2	3,4	-6,0%
--	------------	------------	--------------

(*) 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.

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.

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)	0,0	0,0
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.

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

	31/12/2016	Covenants bancaires				Ratios calculés au 31.12.2016				
	Dette bancaire consolidée en M€	LTV maximum	ICR minimum	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	LTV	ICR	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	Taux
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€	Euribor 3M + 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.

PATRIMOINE DU GROUPE (VALORISATION A 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.

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	Variation en M€	Var en %	% du patrimoine au 31/12/2016
Bureaux Paris-IdF	979,3	750,4	229,0	30,5%	86,4%
Bureaux Régions	110,0	107,3	2,7	2,5%	9,7%
Entrepôts / Messageries	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%

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA (EPRA Earnings)

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	-99,99%
(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 au 31 12 2015 (en millions)	12,110509	9,463747	28,0%
EPRA Earnings par action	2,9	2,8	5,2%

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 (ANR triple net EPRA)	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 (ANR EPRA)	713,5	564,3	26,4%
<i>Nombre d'actions dilué en fin de période</i>	<i>12 134 254</i>	<i>9 475 122</i>	<i>28,1%</i>
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	variation %
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 EPRA Triple Net

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

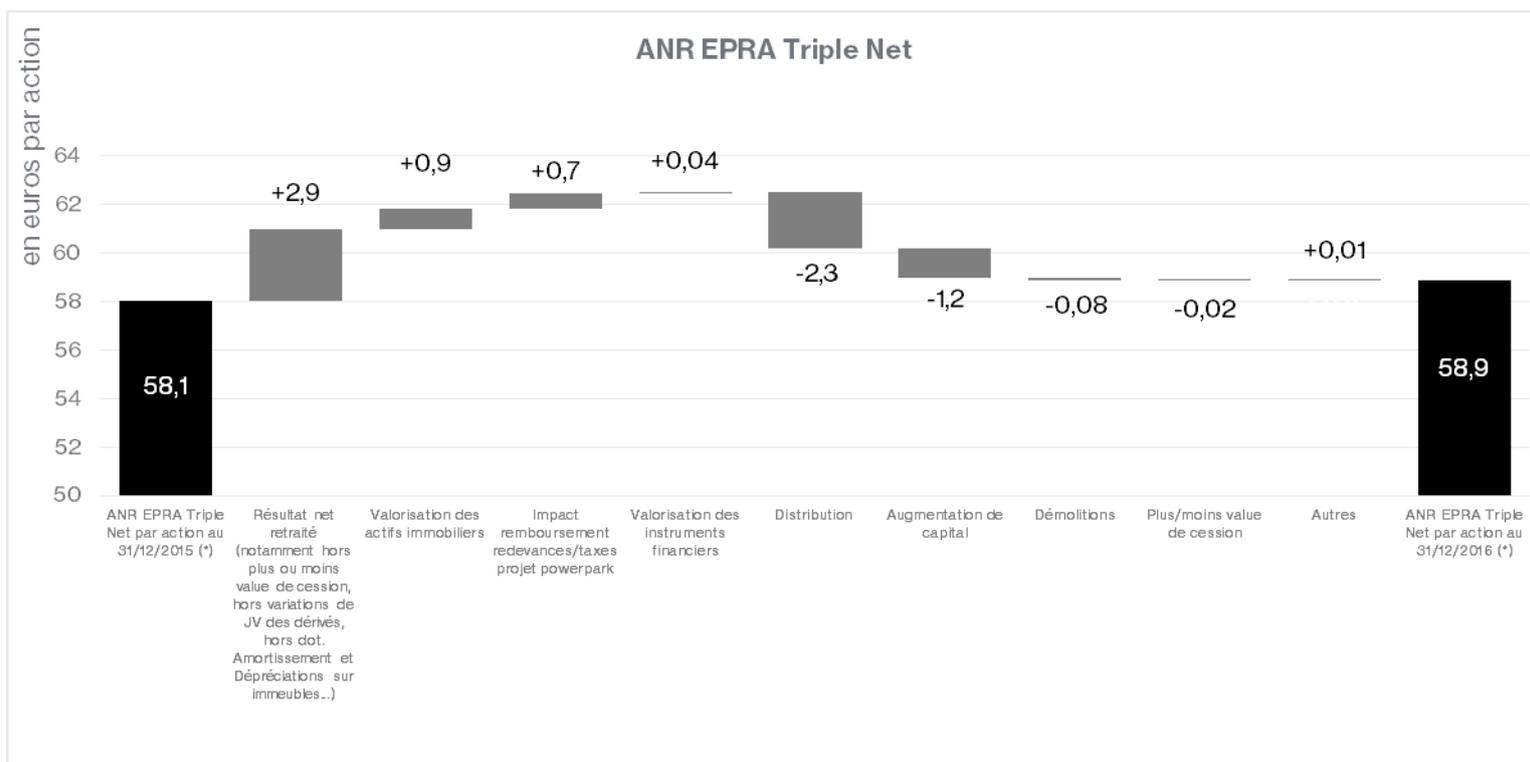
- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Impact du passage d'un résultat de cession au coût amorti à un résultat de cession à la Juste Valeur ;

- 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	variation %
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, cet ANR ressort à 75,3 € par action au 31 décembre 2016 soit une augmentation de 26,4 % par rapport au 31 décembre 2015.



Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)

	2016	2015	Variation %
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

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-Ile-de-France	11,9%	7,2%	4,7%	66,1%
Bureaux Régions	16,7%	23,8%	-7,1%	-29,9%
Total Bureaux	12,5%	10,1%	2,5%	24,5%
Autres actifs	12,3%	12,9%	-0,6%	100%
Total Autres actifs	12,3%	12,9%	-0,6%	100%
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 2015 et 2016.

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),

dont la valeur nette comptable globale au 31/12/2016 s'élève à 461,2 M€, et d'autre part, des titres de participations de ses filiales (222,8 M€) et du montant des créances rattachées (15,1 M€).

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 1er 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.

ACTIVITES DES PRINCIPALES FILIALES

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

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

DIVIDENDES

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action soit une somme totale de 36 319 695 euros⁽¹⁾, 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.

⁽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 Conseil d'administration a également décidé de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société (quatrième résolution).

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2017 et l'arrêté du rapport de gestion du groupe de l'exercice 2016 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.

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.

INFORMATIONS FINANCIERES COMPLEMENTAIRES

Chiffres clés consolidés

	31/12/2016	31/12/2015
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 133,5M€	915,3 M€
Valeur du patrimoine en coût amorti	934,4 M€	751,6 M€
Dette financière nette	410,1 M€	343,8 M€
Taux moyen de la dette	1,8%	3,2%
LTV nette	36,2%	37,6%
ANR EPRA triple net (en €/action*)	58,9	58,1
	2016	2015
Loyers	59,6 M€	53,0 M€
<i>Taux d'occupation financier EPRA</i>	87,5%	89,7%
Résultat net	17,1 M€	12,4 M€
Résultat net récurrent	16,6 M€	10,4 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	35,4 M€	26,3 M€
Cash-flow courant	38,9 M€	32,3 M€
<i>en €/action*</i>	3,2	3,4

Etats financiers consolidés

Bilan Consolidé Actif

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	7	18
Immobilisations corporelles	642	155
Immeubles de placement	921 453	735 330
Immeubles de placement en cours de construction	8 622	11 952
Actifs financiers	1 267	603
Impôt différé actif	322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	932 311	748 380
ACTIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	25 843	17 851
Autres créances et comptes de régularisation	14 972	4 579
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 590	68 560
TOTAL ACTIFS COURANTS	63 405	90 990
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	4 330	4 330
TOTAL	1 000 045	843 700

Bilan Consolidé Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES		
Capital	60 553	47 319
Primes liées au capital	314 037	203 567
Réserve légale	3 822	3 176
Réserves consolidées	111 380	111 742
Résultat consolidé de l'exercice	17 093	12 429
TOTAL CAPITAUX PROPRES	506 885	378 233
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts et dettes financières	409 673	409 148
Autres passifs financiers	11 071	7 513
Provisions à long terme	472	276
Autres passifs long terme	545	612
Dettes fiscales non courantes	7 781	-
Impôt différé passif	-	14 756
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	429 542	432 305
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	23 004	3 192
Autres passifs financiers courants	2	2
Dettes fiscales et sociales	10 443	5 125
Dettes fournisseurs et autres dettes	30 169	24 843
TOTAL PASSIF COURANTS	63 618	33 162
TOTAL	1 000 045	843 700

Compte de résultat consolidé global

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Chiffre d'affaires	75 834	65 559
Achats consommés		(824)
Charges de personnel	(4 787)	(3 641)
Charges externes	(14 823)	(10 424)
Impôts et taxes	(10 127)	(8 362)
Dotations nettes aux amortissements	(20 653)	(17 420)
Dotations nettes aux provisions	(239)	(332)
Résultat de cession des immeubles de placement	1 972	1 601
Autres produits d'exploitation	98	774
Autres charges d'exploitation	(520)	(285)
Résultat opérationnel	26 757	26 644
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	9	13
Coût de l'endettement financier brut	(8 356)	(16 578)
Coût de l'endettement financier net	(8 348)	(16 565)
Autres produits et charges financiers	(1 214)	2 394
Impôts sur les résultats	(103)	(44)
RESULTAT NET	17 093	12 429
Intérêts minoritaires	-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	17 093	12 429
Résultat par action	1,76	1,51
Résultat dilué par action	1,76	1,51
RESULTAT NET	17 093	12 429
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	17 093	12 429

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	17 093	12 429
Retraitement :	-	-
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	20 993	17 706
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(191)	(14 389)
Coût de rupture de swap	(67)	12 144
Plus ou moins-value de cession	(1 867)	(1 784)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	185	22
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	36 146	26 128
Charge d'impôt	103	44
Coût de l'endettement financier net	8 348	16 565
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	44 597	42 737
Impôts versés		101
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(7 966)	(10 148)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	36 631	32 690
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	(216 213)	(104 883)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières	(98)	848
Cessions d'immobilisations	7 350	12 766
Variation des prêts et créances financières consentis		3 967
Incidence des variations de périmètre		(42 261)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(208 961)	(129 563)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28 381)	(28 380)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	139 802	179 894
(Acquisition) / cession des actions propres	(121)	(126)
Emissions d'emprunts	154 819	410 000
Remboursements d'emprunts	(135 000)	(384 939)
Variation des autres dettes financières	3 559	278
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap	(8 318)	(25 882)
Subvention reçue		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	126 360	150 845
VARIATION DE TRESORERIE	(45 970)	53 972
Trésorerie d'ouverture	68 560	14 588
Trésorerie de clôture	22 590	68 560
Variation de trésorerie	(45 970)	53 972

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2014	31 641	60 838	3 127	114 689	4 176	214 471	-	214 471
Affectation résultat	-	-	48	4 128	(4 176)	-	-	-
Dividendes versés	-	(21 486)	-	(6 895)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	15 678	165 810	-	-	-	181 488	-	181 488
Frais d'augmentation de capital	-	(1 594)	-	-	-	(1 594)	-	(1 594)
Résultat de la période	-	-	-	-	12 429	12 429	-	12 429
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	20	-	20	-	20
Autres mouvements	-	-	-	(70)	-	(70)	-	(70)
Rachat d'actions propres	-	-	-	(131)	-	(131)	-	(131)
Situation au 31.12.2015	47 319	203 568	3 175	111 741	12 429	378 232	-	378 232
Affectation résultat	-	-	646	11 783	(12 429)	-	-	-
Dividendes versés	-	(16 098)	-	(12 283)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	13 233	127 058	-	-	-	140 291	-	140 291
Frais d'augmentation de capital	-	(490)	-	-	-	(490)	-	(490)
Résultat de la période	-	-	-	-	17 093	17 093	-	17 093
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	185	-	185	-	185
Autres mouvements	-	-	-	73	-	73	-	73
Rachat d'actions propres	-	-	-	(119)	-	(119)	-	(119)
Situation au 31.12.2016	60 552	314 037	3 821	111 380	17 093	506 885	-	506 885

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

	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 6921	6 328 181	6 253 916	6 110 611
Nombre - d'actions convertibles en actions					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	20 333 645	12 247 112	5 906 041	8 804 602	7 585 126
Résultat avant impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	23 274 342	(510 198)	35 991 289	32 011 336	25 959 897
Impôts sur les bénéficiaires		47 243		108 000	173 556
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation	23 274 342	(557 441)	35 991 289	31 903 336	25 786 331
Avant dotations aux amortissements et provisions					
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	2		6	5	4
Avant dotations aux amortissements et provisions					
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

RESOLUTIONS ET LEUR PRESENTATION

Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 22 mai 2017

PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

A l'occasion de la prochaine assemblée générale des actionnaires, votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation 19 résolutions.

I. PRESENTATION DES RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

<p>Résolutions 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 % de 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 style="text-align: center;">Résolution 9 et 10</p> <p style="text-align: center;">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. PRESENTATION DES RESOLUTIONS A CARACTERE 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 style="text-align: center;">Résolution 11</p> <p style="text-align: center;">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>

RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration, 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.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 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	Exercice 2014	Exercice 2015
Nombre d'actions ⁽¹⁾	6 253 916	6 328 181	9 463 747
Dividende net par action	1,2 euros	3 euros	3 euros
Dividende total payé	7 361 549 euros	28 381 503 euros	28 381 152 euros

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

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.

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 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.

QUATRIEME RESOLUTION

(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 soultte 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.

CINQUIEME RESOLUTION **(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.

SIXIEME RESOLUTION **(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.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Bernard Milléquant 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.

HUITIEME RESOLUTION **(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.

NEUVIEME RESOLUTION

(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.

DIXIEME RESOLUTION

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

ONZIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport 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.

DOUZIEME RESOLUTION

(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.

TREIZIEME RESOLUTION

(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.

QUATORZIEME RESOLUTION

(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.

QUINZIEME RESOLUTION

(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.

SEIZIEME RESOLUTION

(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-SEPTIEME RESOLUTION

(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-HUITIEME RESOLUTION

(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-NEUVIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

**Renouvellement du mandat de Madame Marie WIEDMER-BROUDER en qualité d'administrateur,
proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 22 mai 2017**

(sixième résolution)

<p>60 avenue Foch, 75116 Paris</p> <p>Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2020 sur les comptes 2019</p> <p>Actions Société de la Tour Eiffel détenues : 50</p>	<p>Après une formation à l'ESLSCA et un DECS, Marie Wiedmer Brouder a commencé sa carrière dans des institutions bancaires d'abord auprès des comptes Grandes Entreprises puis dans le crédit-bail immobilier. Elle a ensuite été Directeur dans les directions Immobilières de compagnies d'assurances (Assurances Fédérales Vie-Groupe Crédit Lyonnais puis AGF Immobilier) avant d'intégrer la Direction Générale de foncières cotées : ICADE en 2008 (Membre du comité Exécutif et Présidente de SIIC Invest) puis EUROSIC en 2009 en tant que Directeur Général adjoint.</p> <p>Elle a exercé plusieurs mandats d'élue municipale et a participé à plusieurs conseils de surveillance de 1997 à 2010 (notamment Slivimmo Habitation et Lion SCPI dont elle a assuré la Présidence du conseil de surveillance). Elle est membre de la Royale Institution of Chartered Surveyors (MRICS) depuis 2002, du Club de l'Immobilier et du Cercle des Femmes de l'Immobilier. Elle est aujourd'hui Présidente de Caryatid Asset Management.</p>
--	---

Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard MILLEQUANT en qualité d'administrateur,
proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 22 mai 2017
(septième résolution)

<p>Adresse professionnelle : 114, avenue Emile Zola, 75015 PARIS</p> <p>Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2020 sur les comptes 2019</p> <p>Actions Société de la Tour Eiffel détenues : 10</p>	<p>Bernard Milléquant (60 ans) est Directeur général du groupe SMA, Directeur général de SMABTP et de SMAvie depuis le 1er octobre 2006 et Directeur général de SGAM BTP depuis le 1^{er} février 2009.</p> <p>Il a commencé sa carrière chez PROBTP, puis en 1989 à Commercial Union France comme Directeur des risques du particulier et ensuite au GAN à la Direction Internationale.</p> <p>Il est Diplômé de Sciences Po Paris (Section Service Public), d'une licence de droit, de l'INSEAD et de l'IHEDN.</p> <p>Bernard Milléquant est chevalier de l'Ordre national de la Légion d'honneur depuis le 3 avril 2015.</p>
--	---

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS

A retourner à : SOCIETE GENERALE,
Service des Assemblées
CS 30812
44308 Nantes Cedex 3

Concernant l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2017

de Société de la Tour Eiffel



Je soussigné/e :

Nom :

Prénom :

Domicile :

Propriétaire deactions nominatives de la Société de la Tour Eiffel

et/ou deactions au porteur de la Société de la Tour Eiffel,

Reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce,

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale précitée tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du même Code.

Fait à le 2017

Signature

* Conformément à l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.



En couverture et sur cette page, Défense 3 rebaptisé Delta – Nanterre - acquis en 2016 © Manuel PANAGET

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

www.societetoureiffel.com

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

Société anonyme au capital de 60 552 545 euros

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

572 182 269 RCS PARIS