

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2017

22 MAI 2017



**SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL**



# BIENVENUE...





# PRÉAMBULE

# ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS

## ● à titre 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 ;

# ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS (SUITE)

## ● à titre ordinaire (suite) :

- 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 ;

## ● à titre extraordinaire :

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

## ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS (FIN)

### ● à titre extraordinaire (suite) :

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



# LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION

- Convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- Avis de réunion paru au BALO le 14 avril 2017,
- Avis de convocation paru aux Petites Affiches le 3 mai 2017,
- Convocation adressée aux commissaires aux comptes,
- Feuille de présence à l'assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs numérisés des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les formulaires de vote par correspondance numérisés,
- Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte ordinaire annuelle et extraordinaire du 22 mai 2017, incluant l'exposé de la situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé, le rapport de responsabilité sociale et environnementale, la présentation et le texte des résolutions soumises à l'assemblée générale ; les annexes à ce rapport :
  - Le rapport sur la politique de rémunération des mandataires sociaux,
  - les rapports spéciaux du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L 225-184 et L 225-197 du code de commerce (options de souscription et d'achat d'actions, et attributions gratuites d'actions),
  - le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
  - le rapport du Président du Conseil d'administration établi en application de l'article L 225-37 du Code de Commerce,
  - les autorisations de cautions avals et garanties,
  - le tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital,



## LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION (SUITE)

- Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2016,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice 2016,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice 2016,
- Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative aux versements effectués en 2016 par la Société à la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel,





## LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION (FIN)

- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative au montant global des rémunérations versées en 2016 aux cinq personnes les mieux rémunérées de la Société de la Tour Eiffel,
- Deux rapports complémentaires du Conseil d'administration sur l'utilisation de la délégation de compétences consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 25 mai 2016,
- Statuts de la Société,
- Extrait Kbis de la Société,
- Liste des administrateurs et directeur général,
- Fiches administrateur de Madame Marie Wiemer-Brouder et de Monsieur Bernard Milléquant,
- Liste des actionnaires nominatifs.





# RAPPORT D'ACTIVITÉS RÉSUMÉ

# SOMMAIRE

- 1 MARCHÉ IMMOBILIER
- 2 STRATÉGIE ET GOUVERNANCE
- 3 RÉSULTATS ANNUELS 2016
- 4 DEVELOPPEMENTS
- 5 PERSPECTIVES
- 6 ANNEXES



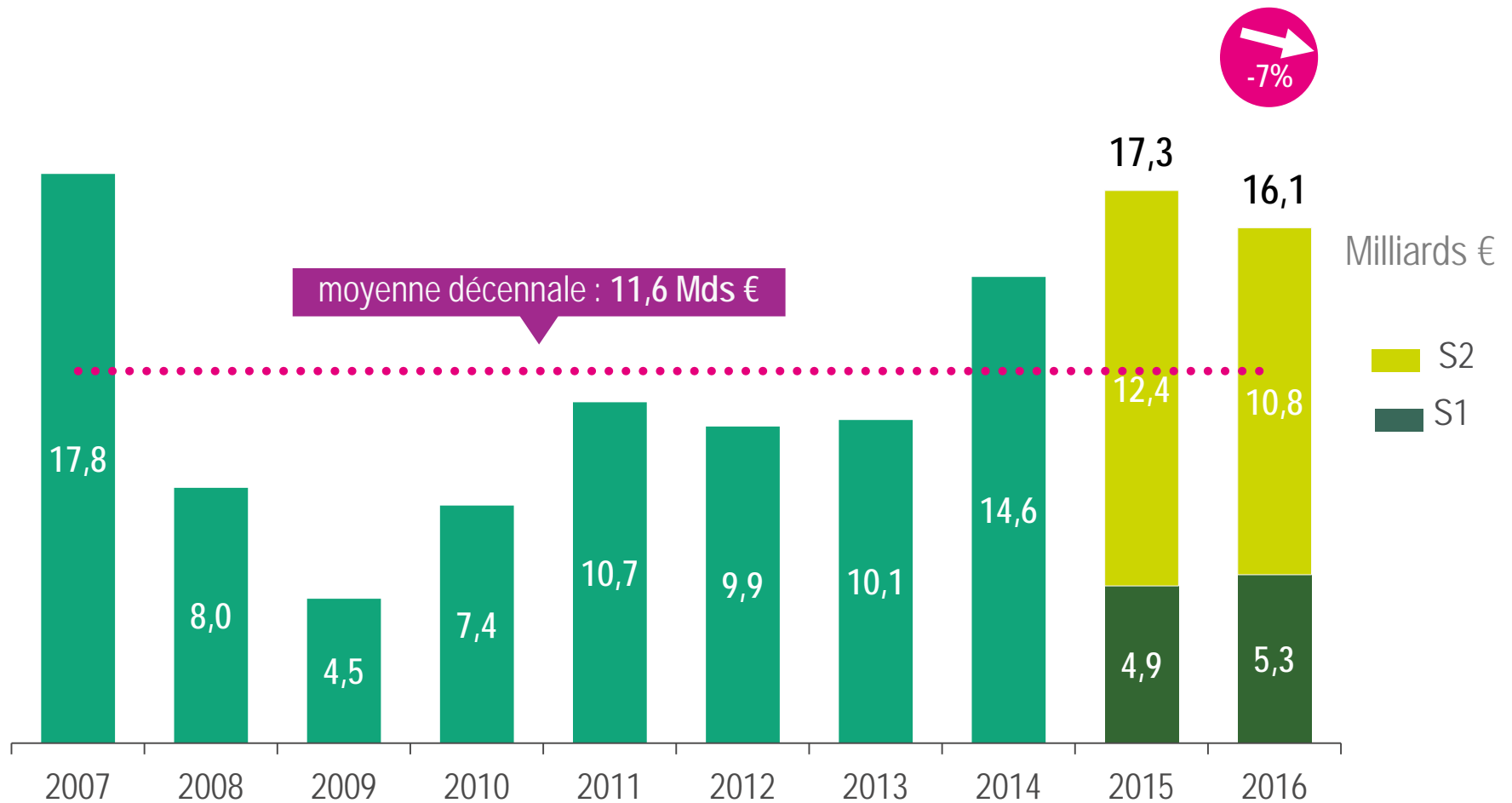


# MARCHÉ IMMOBILIER



# BUREAUX IDF – EVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS

AU-DESSUS DE LA MOYENNE DECENNALE

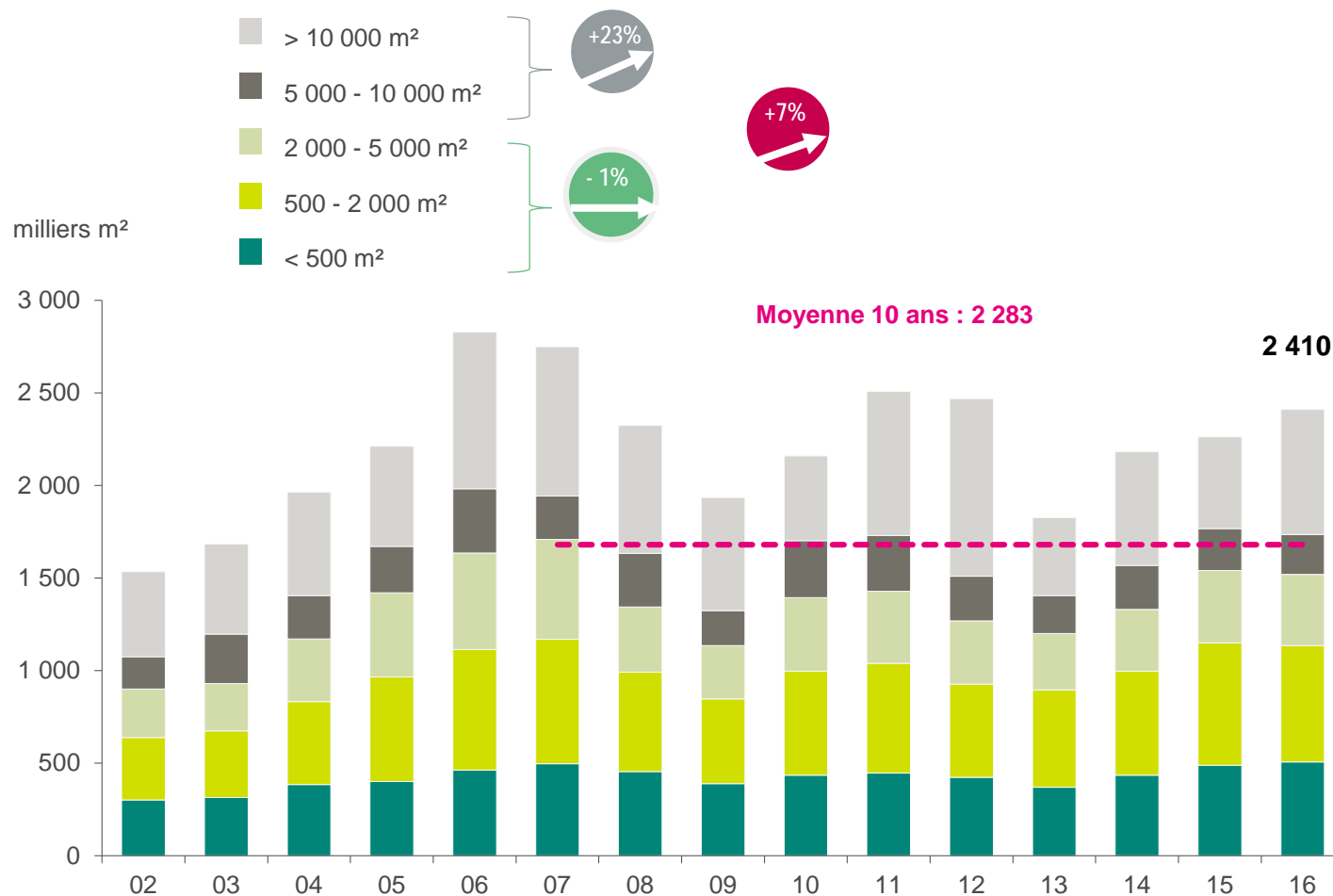


Source BNP PARIBAS



# TRANSACTIONS LOCATIVES PAR SURFACES

UNE HAUSSE CONTINUE DEPUIS 2013



Source BNP PARIBAS



# STRATÉGIE ET GOUVERNANCE



# POURSUITE DU PLAN STRATÉGIQUE

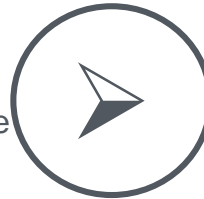
Objectif : porter la taille du patrimoine à 1,5 Md € dans les prochaines années

## ● Trois axes de croissance :

- Acquisition directe d'actifs sécurisés
- Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir
- Croissance externe

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

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



## ● Une gestion de proximité accrue avec les clients utilisateurs :

- Gestion immobilière internalisée (locative, commerciale, technique et administrative)
- Double certification ISO 9001 et 14001 (obtenue début 2016 et maintenue début 2017)
- Engagement environnemental fort





# UNE GOUVERNANCE EXEMPLAIRE

## Un Conseil d'administration

- **Renforcé par l'arrivée de :**
    - Bibiane de Cazenove (1)
    - Claire Marcilhacy (2)
- Depuis l'AGM de mai 2016



1

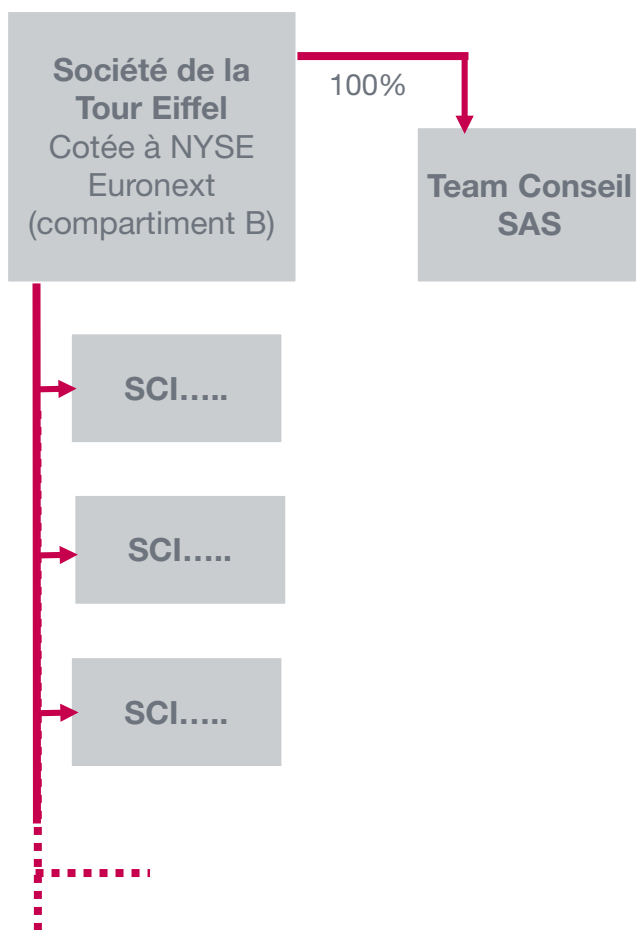


2

- **Composé de 12 administrateurs (7 hommes et 5 femmes) dont 5 indépendants**
- **Ayant adopté le code MiddleNext (révisé en 2016)**
- **En conformité avec la nouvelle réglementation MAR (Abus de marché)**



# UN OPÉRATEUR INTÉGRÉ AVEC TEAM CONSEIL



- Une équipe de professionnels compétente et réactive
- Des cartes professionnelles : Gestion et Transaction
- Des compétences internalisées
  - Commercialisation
  - Acquisitions et arbitrages
  - MOD
  - Gestion locative et administrative
  - Gestion technique
  - Gestion financière
- Une double certification (obtenue début 2016 maintenue début 2017)
  - ISO 9001 Qualité
  - ISO 14001 Environnement
- Une gestion pour compte de tiers
- Un site internet dédié : [www.team-conseil.fr](http://www.team-conseil.fr)



DES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES AU SERVICE DU PATRIMOINE IMMOBILIER





# RÉSULTATS ANNUELS 2016

- ① AUGMENTATION DE CAPITAL
- ② RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
- ③ RÉSULTATS FINANCIERS

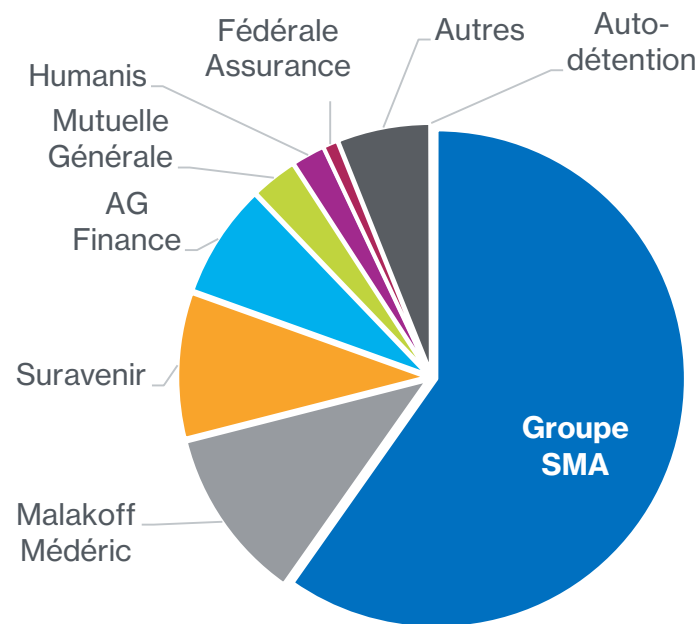


# UNE AUGMENTATION DE CAPITAL RÉUSSIE - DÉCEMBRE 2016



- **Prix d'émission : 53 euros**
- **Actions créées : 2 641 557 (+ 27,9 %)**
- **Actions totales : 12 110 509**

## Actionnariat après l'augmentation de capital



Groupe SMA	59,78%
Malakoff Mederic	11,24%
Suravenir	9,46%
AG Finance	7,36%
Mutuelle Générale	3,01%
Humanis	2,15%
Fédérale Assurance	0,94%
Autres	6,03%
Auto-détention	0,03%






# RÉSULTATS ANNUELS 2016

- ① AUGMENTATION DE CAPITAL
- ② **RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES**
- ③ RÉSULTATS FINANCIERS





# UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOUTENUE



## ACQUISITION : OLYMPE À PUTEAUX (MARS 2016)



- Immeuble de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux situé 56, quai de Dion Bouton à Puteaux
- Investissement : 28,4 M€
- Loyer annuel : 1,55 M€ soit un rendement immédiat de 5,45%
- Loué à 100% (Monolocataire)



## ACQUISITION : ODYSSEE À GUYANCOURT (MARS 2016)



- Immeuble de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux situé avenue du Centre à Guyancourt
- Investissement : 24,9 M€
- Loyer annuel : 1,63 M€ soit un rendement immédiat de 6,57%
- Loué à 100% (2 locataires)





# ACQUISITIONS À NANTERRE



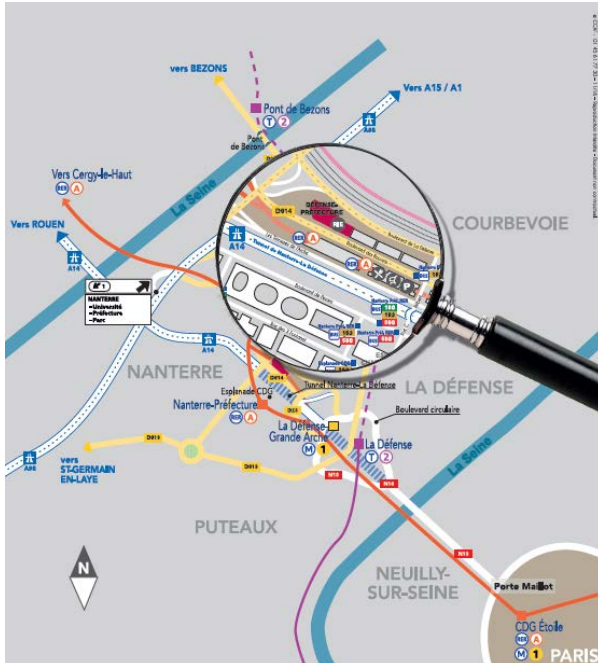
# ACQUISITION : PARC NANTERRE SEINE (DÉCEMBRE 2016)



- Ensemble de 17 immeubles de près de 70 000 m<sup>2</sup>
- Réserves foncières disponibles
- Investissement : 106,2 M€
- Loyer annuel : 6,7 M€
- Loué en multilocataires (71 baux)



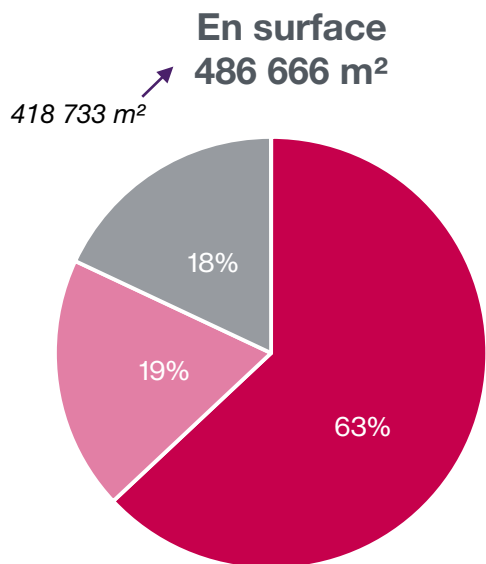
# ACQUISITION : DÉFENSE 3 - NANTERRE PRÉFECTURE (DÉCEMBRE 2016)



- un immeuble de 15 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 49,1 M€
- Loyer annuel : 2,5 M€
- Loué en multilocataires (10 baux)

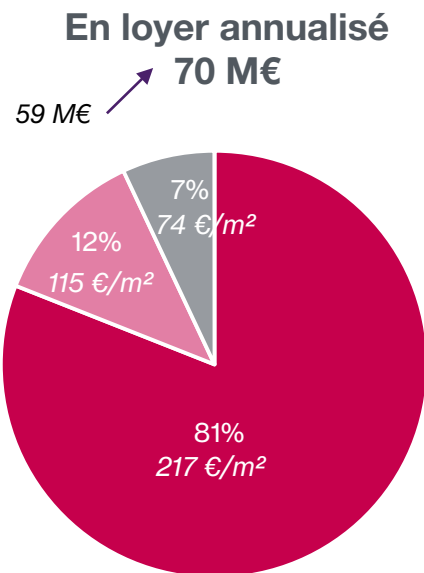


# UN PORTEFEUILLE EN FORTE CROISSANCE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (COMPARÉ AU 31.12.2015)

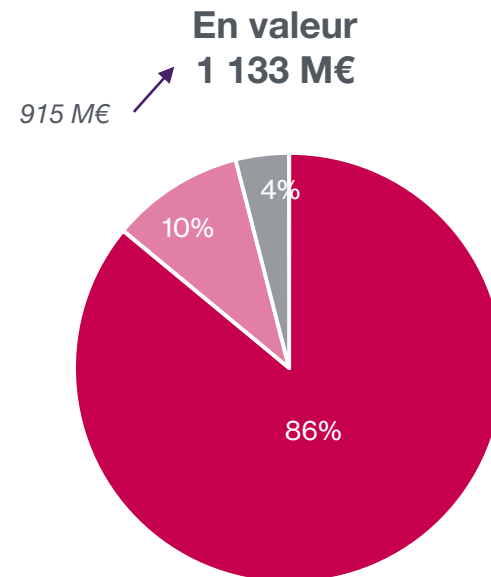


Nombre d'actifs : **45**  
Nombre de bâtiments : 133

■ Bureaux Paris/IdF   ■ Bureaux Régions   ■ Autres actifs (Entrepôts/Centres de messagerie et Activités)



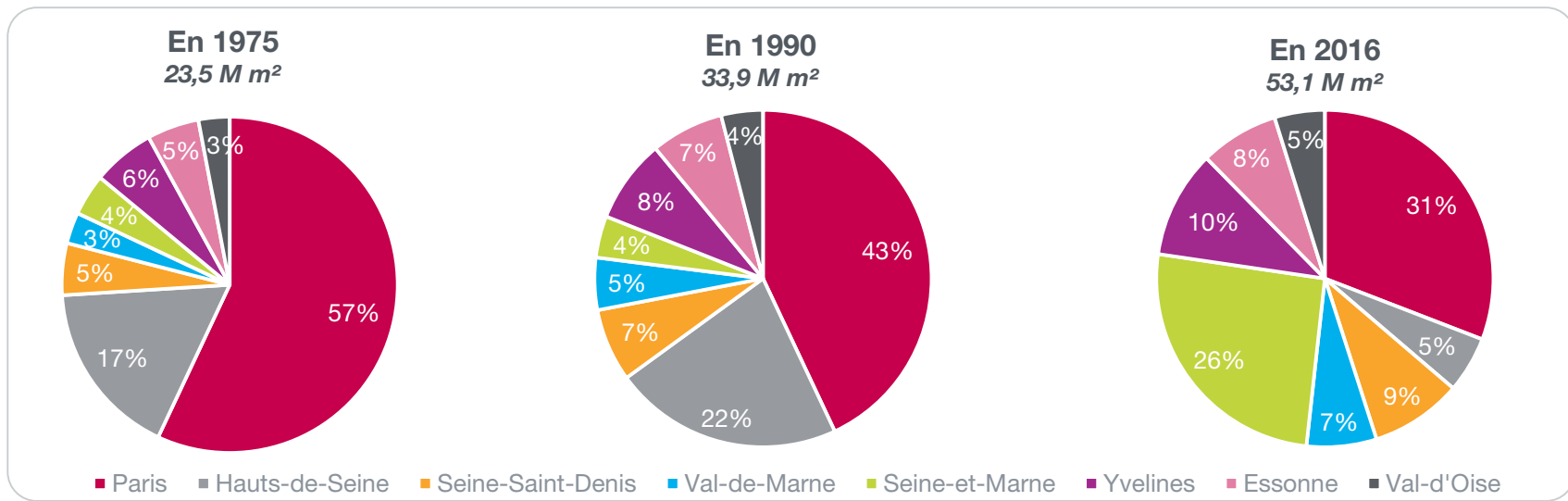
Loyer moyen : 175 €/m<sup>2</sup>



Part bureaux : 96%  
Part IDF : 87%



# ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX PAR DÉPARTEMENT EN ILE-DE-FRANCE



Département	1975	1990	2016	TMCA* 1975-2016
75	13 530 987	14 656 718	16 388 681	0,5 %
77	893 020	1 515 913	2 863 632	2,9 %
78	1 301 317	2 567 668	4 672 017	3,2 %
91	1 233 244	2 204 064	3 552 502	2,6 %
92	3 941 431	7 605 608	13 584 530	3,1 %
93	1 261 203	2 282 974	5 478 989	3,6 %
94	769 599	1 857 411	3 997 497	4,1 %
95	596 118	1 198 344	2 564 748	3,6 %
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>23 526 919</b>	<b>33 888 700</b>	<b>53 102 596</b>	<b>2,0 %</b>

\* Taux Moyen de Croissance Annuelle

Source ORIE



# UN PORTEFEUILLE RENFORCÉ SUR L'ILE-DE-FRANCE

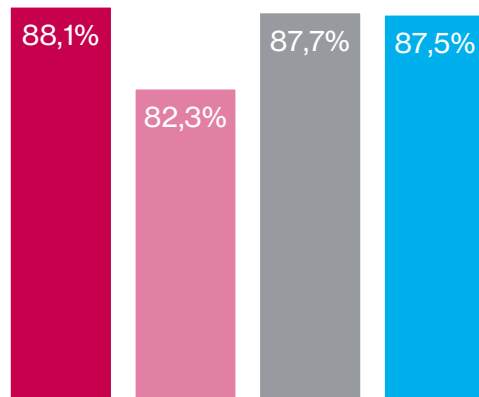
Département	Surface (m <sup>2</sup> )	% par secteur	% France entière	Loyer annuel (€)	% par secteur	% France entière
<b>ILE-DE-FRANCE</b>						
PARIS	12 341	4%	3%	3 831 778	6%	5%
SEINE & MARNE	9 756	3%	2%	812 083	1%	1%
YVELINES	53 045	16%	11%	10 305 081	17%	15%
ESSONNES	33 550	10%	7%	6 798 980	11%	10%
HAUTS-DE-SEINE	190 057	56%	39%	33 331 227	56%	47%
SEINE-ST-DENIS	28 207	8%	6%	2 031 380	3%	3%
VAL-DE-MARNE	14 153	4%	3%	2 658 865	4%	4%
<b>341 109</b>		<b>100%</b>	<b>70%</b>	<b>59 769 393</b>	<b>100%</b>	<b>85%</b>
<b>REGIONS</b>						
BOUCHES-DU-RHONE	39 027	27%	8%	4 121 880	39%	6%
CALVADOS	14 763	10%	3%	2 128 983	20%	3%
DOUBS	28 165	19%	6%	612 729	6%	1%
HAUTE-GARONNE	13 814	9%	3%	938 128	9%	1%
LOIRET	4 436	3%	1%	270 903	3%	0%
MARNE	11 350	8%	2%	790 636	8%	1%
BAS-RHIN	34 002	23%	7%	1 586 959	15%	2%
<b>145 557</b>		<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>10 450 217</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>

**Rappel : fin 2015, loyers IDF sur patrimoine global : 82%**



# DES REVENUS LOCATIFS SOLIDES ET SÉCURISÉS

Taux d'occupation EPRA



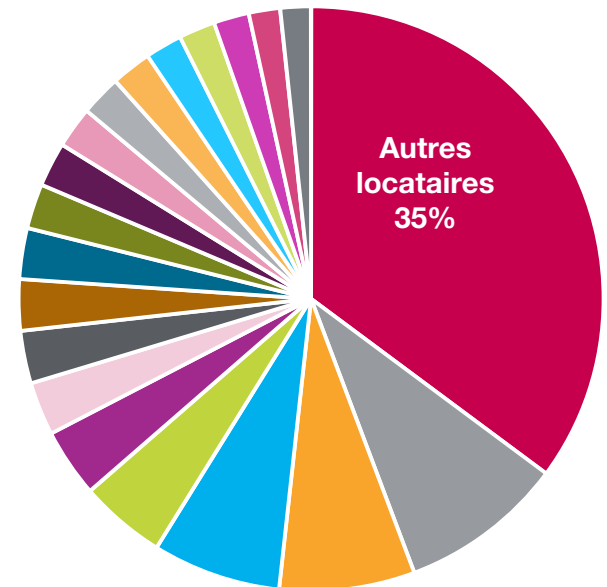
- Bureaux IdF
- Bureaux en régions
- Autres actifs
- Moyenne du portefeuille

Profil des locataires : dispersion du risque  
65% des loyers proviennent d'entreprises de premier rang

La Poste*	9%
CapGemini	8%
Alstom	7%
Altran	5%
Air Liquide	4%
Ministère de l'intérieur	3%
Atos	3%
Orange	3%
C&S	3%
Yokogawa	2%
Baxter	2%
NXP	2%
Neopost	2%
Pôle Emploi	2%
Bourjois/Coty	2%
Monuments Nationaux	2%
NXTO	2%
Automativ Trw	2%
Direction	2%

65%

\* multi-sites



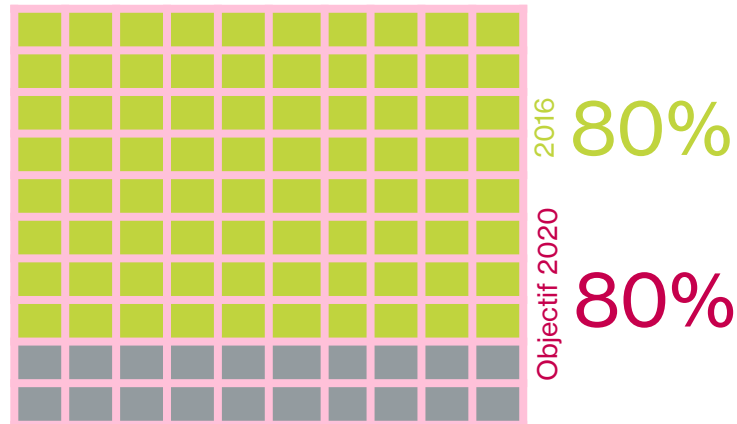
Aucun impayé



# EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PORTEFEUILLE

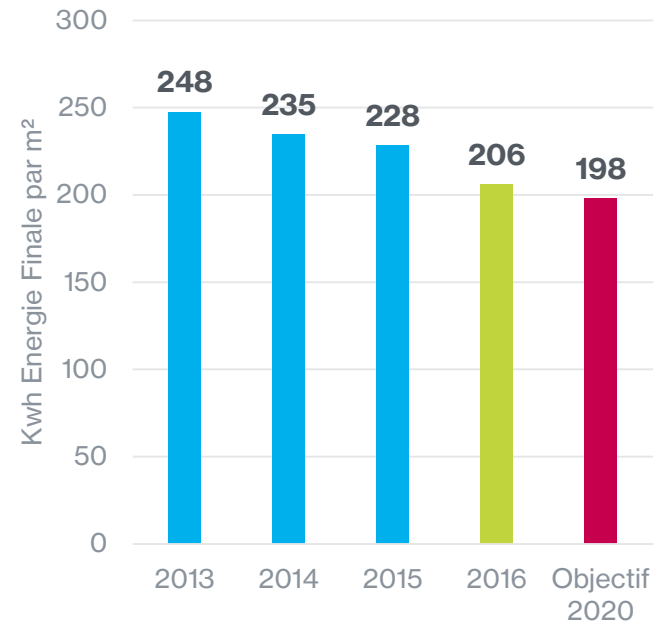
## Un patrimoine de qualité :

Taux élevé de certifications du patrimoine de Bureaux en Ile-de-France – en valeur (HQE et/ou BREEAM)



## Objectif 2020 en bonne voie :

Troisième année consécutive de baisse de l’empreinte énergétique du patrimoine de Bureaux en Ile-de-France







# RÉSULTATS ANNUELS 2016

- ① AUGMENTATION DE CAPITAL
- ② RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
- ③ **RÉSULTATS FINANCIERS**



# CHIFFRES CLÉS

## RENFORCEMENT DES FONDAMENTAUX

	31/12/2016	31/12/2015
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 133,5 M€	915,3 M€
Valeur du patrimoine au 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€
Taux d'occupation financier EPRA	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€
en €/action	3,2	3,4

- ▶ Une politique d'investissement active
- ▶ Plus-values supérieures à 200 M€
- ▶ Une structure de dette adaptée
- ▶ Une distribution de dividende de 3€ par action
- ▶ Une progression de plus de 12%
- ▶ Forte hausse des résultats
- ▶ Forte progression des cash-flows + 20%



# RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

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	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>25,2</b>	<b>26,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>24,6</b>	<b>24,5</b>	<b>0,1</b>	<b>6,9%</b>
%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	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26,8</b>	<b>25,9</b>	<b>0,9</b>	<b>26,6</b>	<b>24,4</b>	<b>2,3</b>	<b>6,1%</b>
%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	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-14,2</b>	<b>-13,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>33,8%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>17,2</b>	<b>16,7</b>	<b>0,5</b>	<b>12,5</b>	<b>10,5</b>	<b>2,0</b>	<b>58,8%</b>
Impôts	-0,1	-0,1		0,0	0,0		
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>17,1</b>	<b>16,6</b>	<b>0,5</b>	<b>12,4</b>	<b>10,4</b>	<b>2,0</b>	<b>58,5%</b>
%loyers	28,7%	27,8%		23,5%	19,7%		
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>23,9%</b>

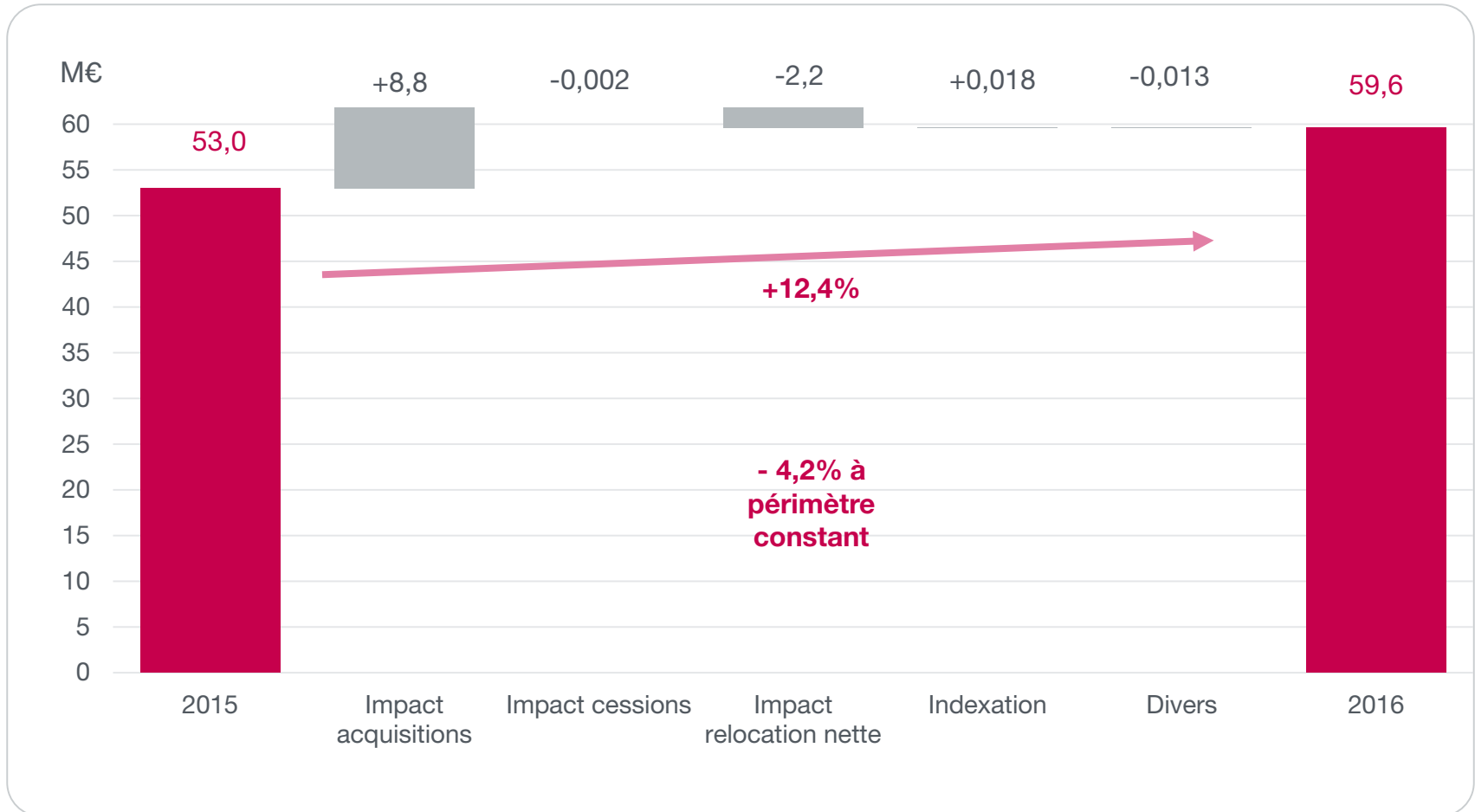
(\*) nombre d'actions au 31/12/2016: 12 110 509 ; nombre d'actions au 31/12/2015: 9 463 747

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



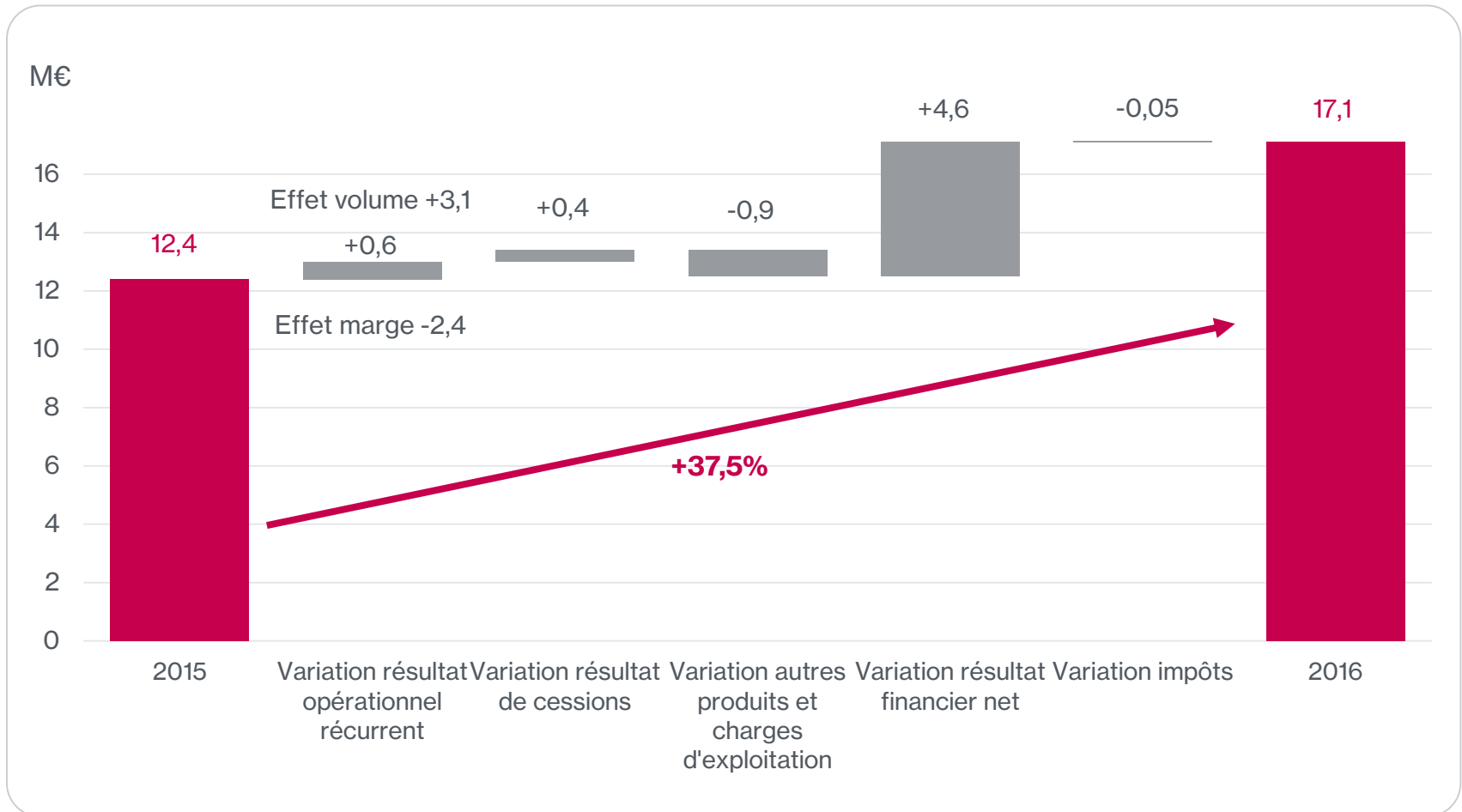
# LOYERS

## UNE PROGRESSION SIGNIFICATIVE



# RESULTAT NET

## UNE STRUCTURE DE COÛTS MODIFIÉE



# BILAN CONSOLIDÉ

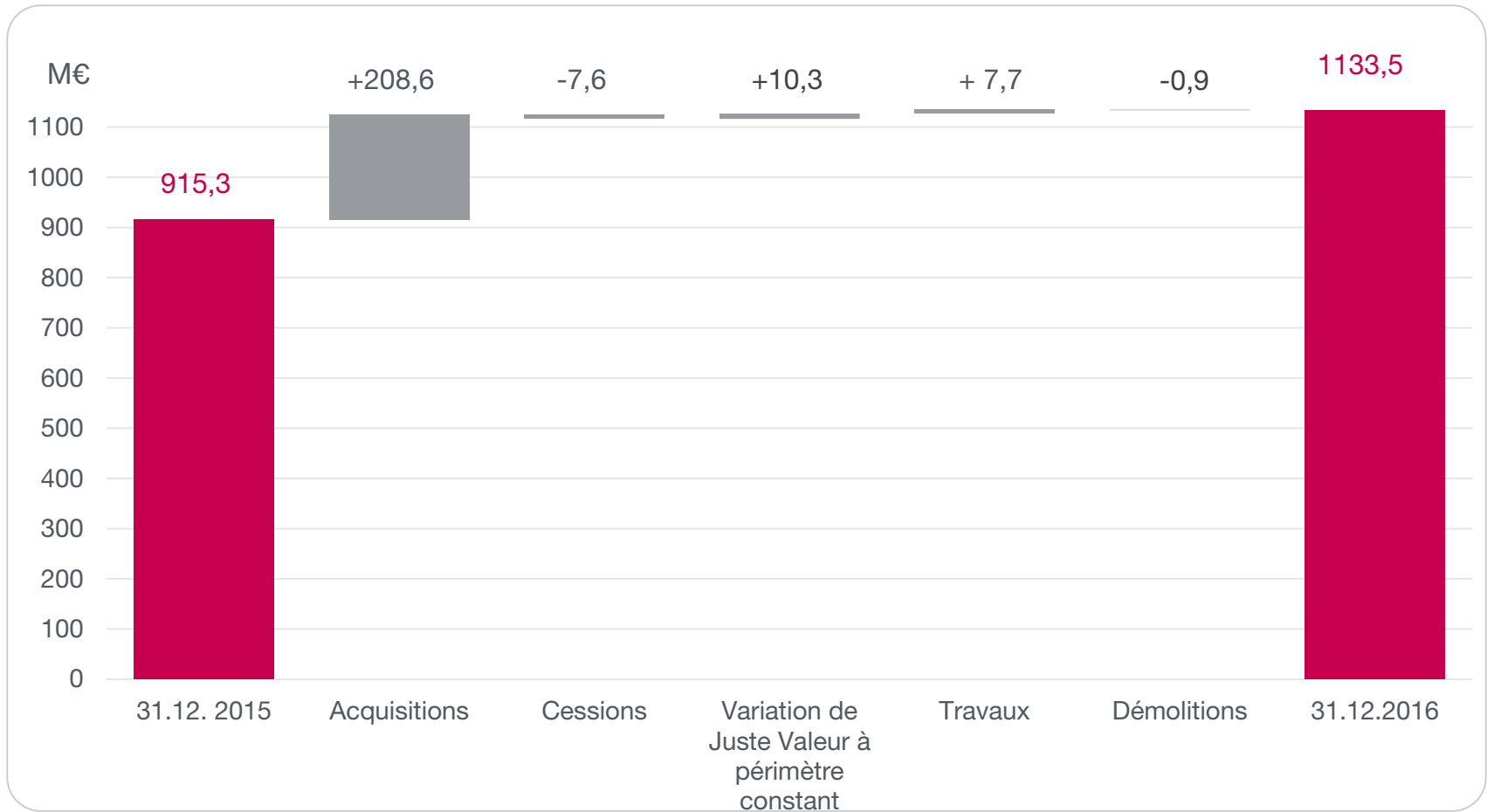
## POURSUITE DES INVESTISSEMENTS ET RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES

<i>en M€</i>	31/12/2016	31/12/2015	VAR	VAR%
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	930,1	747,3	182,8	24,5%
Actifs destinés à être cédés	4,3	4,3	0,0	0,0%
Immobilisations corporelles	0,6	0,2	0,5	314,2%
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	-61,1%
Créances	42,4	23,4	19,0	81,6%
Trésorerie	22,6	68,6	-46,0	-67,1%
<b>Total ACTIF</b>	<b>1 000,0</b>	<b>843,7</b>	<b>156,3</b>	<b>18,5%</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux Propres	506,9	378,2	128,7	34,0%
<i>dont Résultat</i>	17,1	12,4	4,7	37,5%
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	432,7	412,3	20,4	4,9%
Autres dettes	60,5	53,2	7,3	13,8%
<b>Total PASSIF</b>	<b>1 000,0</b>	<b>843,7</b>	<b>156,3</b>	<b>18,5%</b>



# VARIATION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

## ACCROISSEMENT DU PATRIMOINE



# DETTE FINANCIÈRE

## SOURCES DE FINANCEMENT DIVERSIFIÉES

### ● Juillet 2015

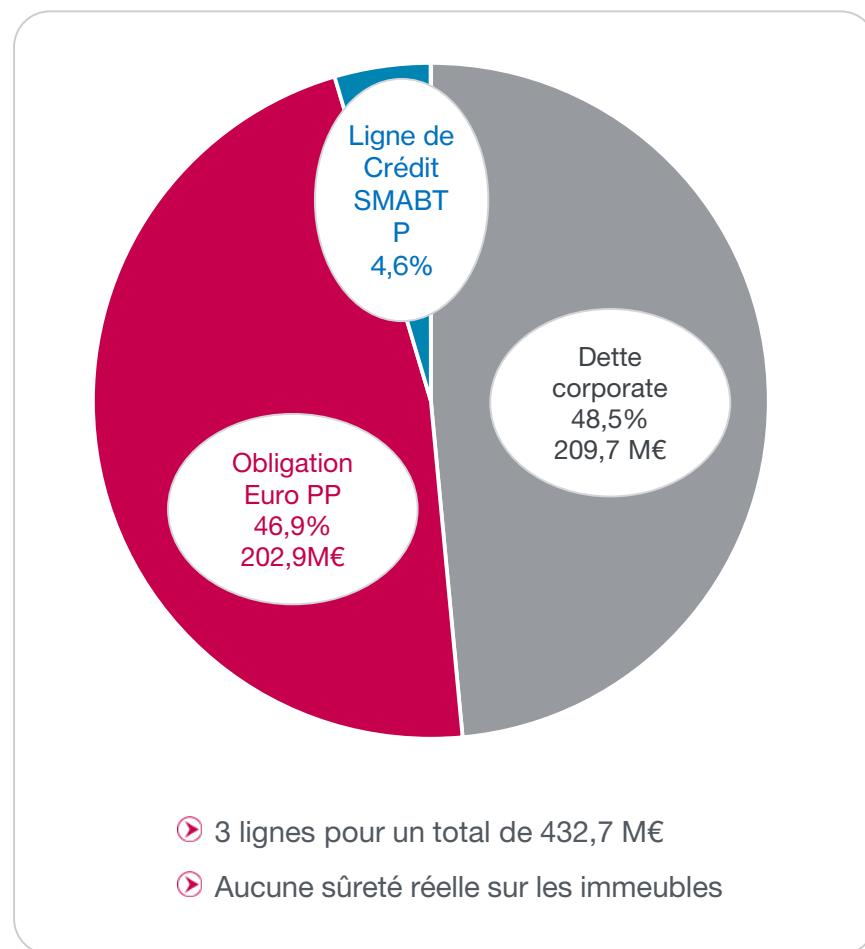
- Emission obligataire Euro PP : 200 M€
- Maturité : 10 ans (juillet 2025)
- Coupon : 3,3 %

### ● Novembre 2015

- Crédit bancaire renouvelable (RCF) : 210 M€
- Maturité : 3 ans (octobre 2018)
- Taux d'intérêt : marge < 100 pb + EUR 3M

### ● Décembre 2016

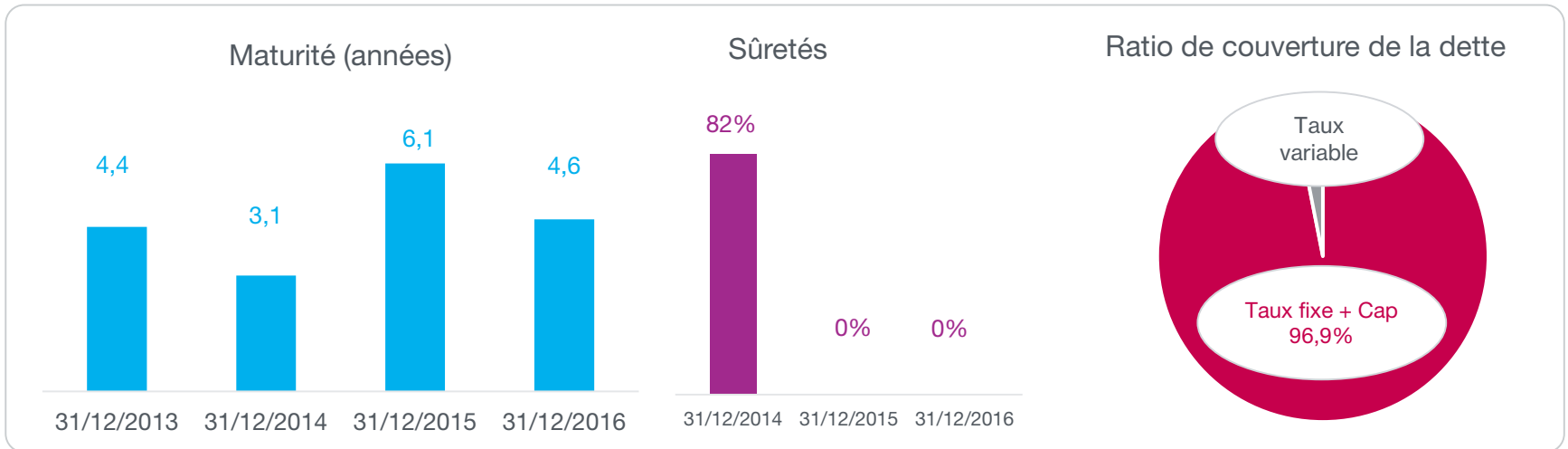
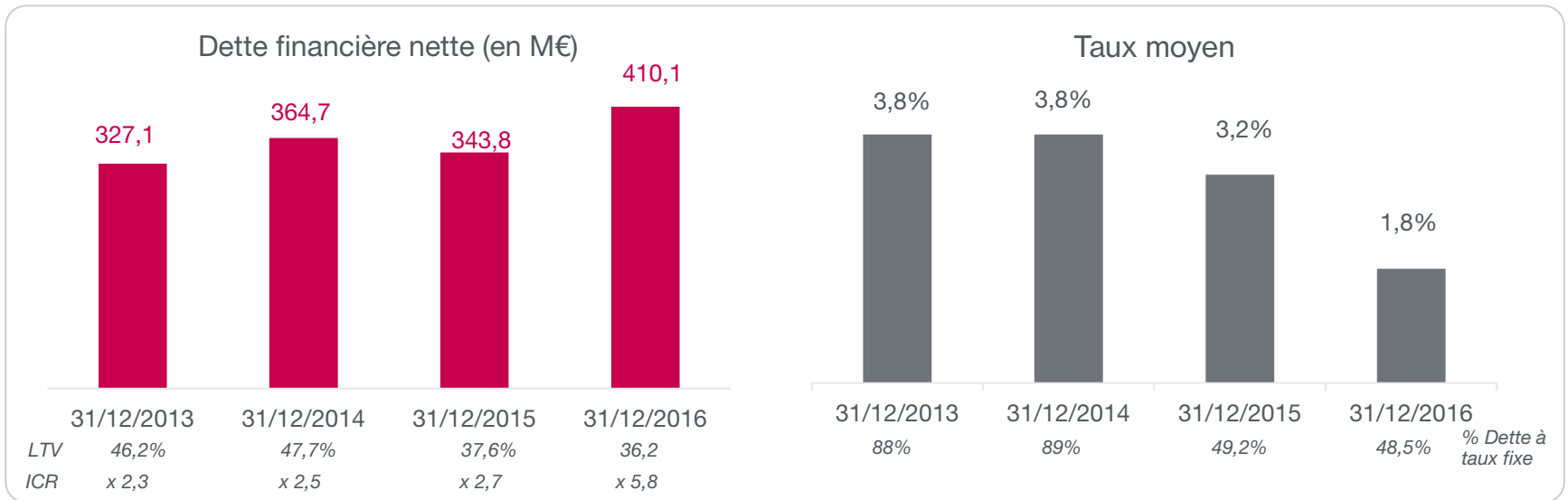
- Ligne de crédit SMABTP: 20 M€ tirés au 31.12.2016





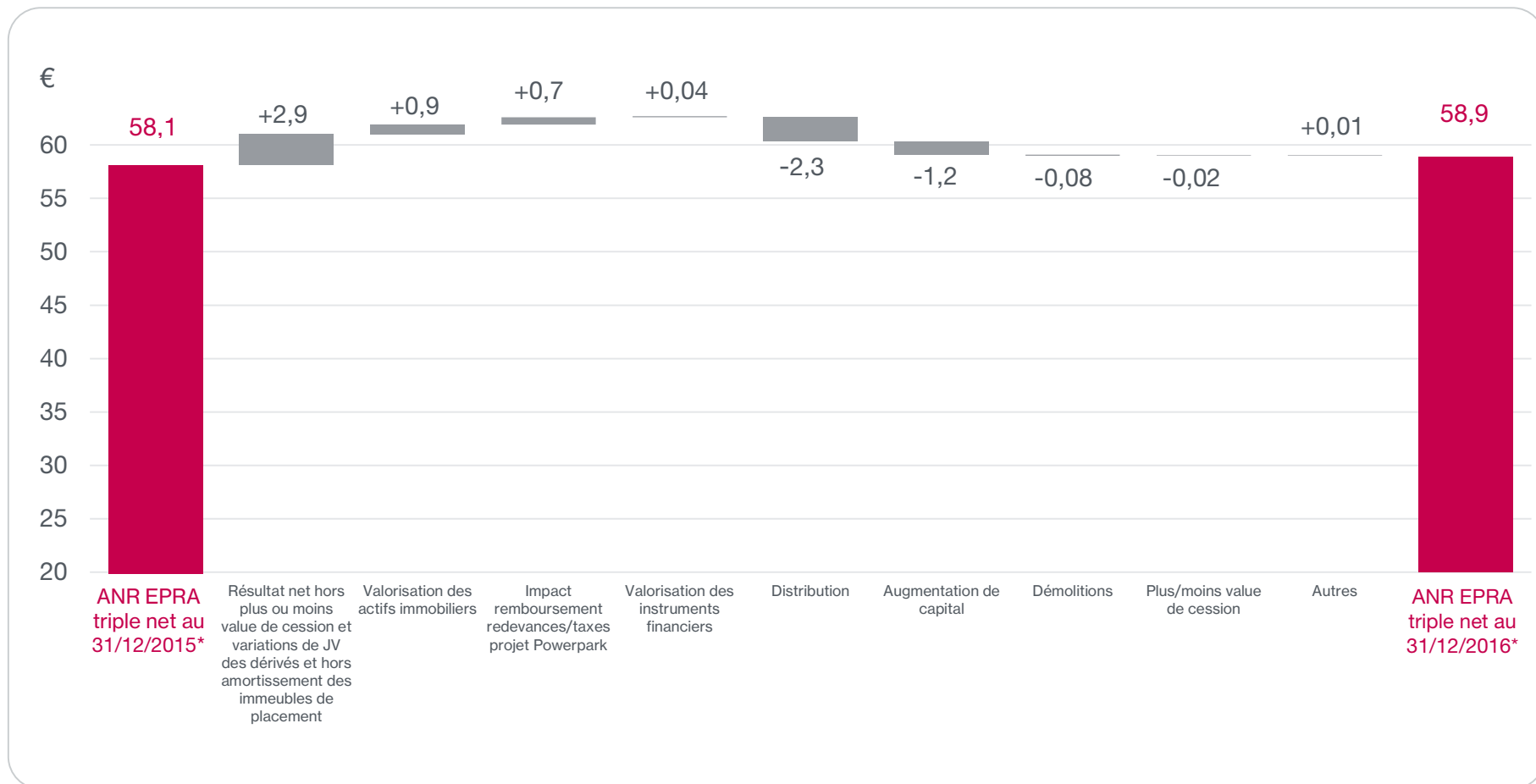
# DETTE FINANCIÈRE

## UNE SIGNATURE SOLIDE ET UNE GESTION PRUDENTE



# VARIATION ANR EPRA TRIPLE NET (EN € PAR ACTION)

UN DIVIDENDE DE 3€ PAR ACTION POUR 2015, PAYÉ EN 2016



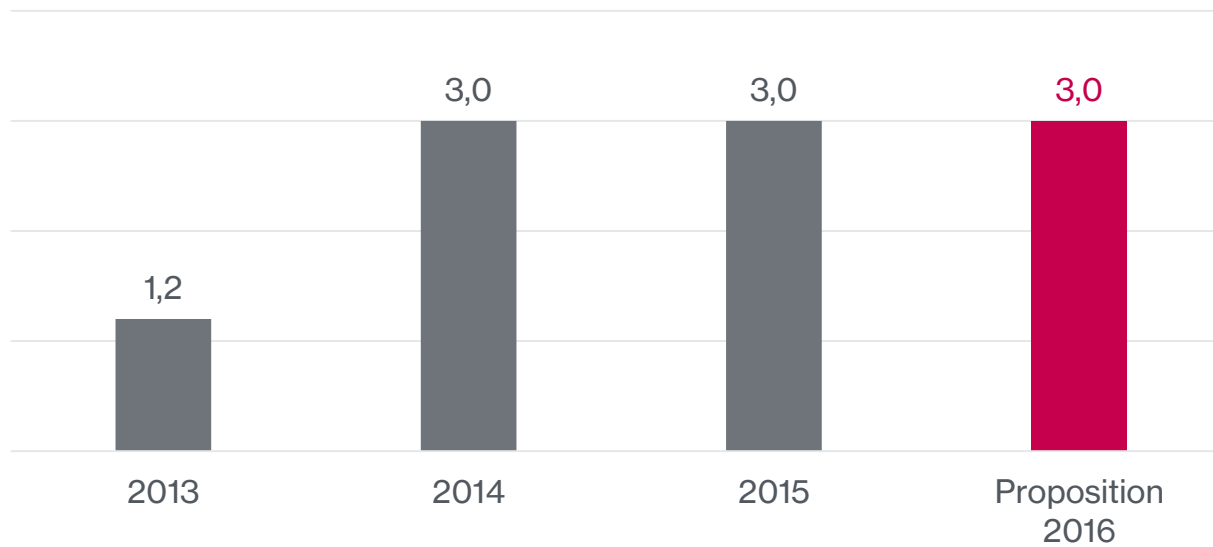
\* Nombre d'actions dilué : 12 134 254 au 31/12/2016 et 9 475 122 au 31/12/2015



# DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2016

- Dividende 2016 (proposé à l'Assemblée générale annuelle du 22 mai 2017) :  
3 € / par action
- 103 % de l'EPRA Earnings par action
- Versement en actions ou en numéraire

Evolution du dividende





# DÉVELOPPEMENTS





# DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE



# DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

## ORSAY / MASSY / NANTERRE



- ❑ **A Orsay** au sein du Parc Eiffel d'Orsay, 17 500 m<sup>2</sup> de bureaux sur 16 bâtiments en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris : le campus scientifique Paris-Saclay (Ecole normale Sup, Université Paris Sud, Polytechnique, Centrale...)
- ❑ **A Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien :
  - 2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly, Tram Express Sud
- ❑ **A Nanterre**, le parc Défense Nanterre Seine bénéficie de la dynamique de la Défense, premier quartier d'affaires européen situé à proximité. Ce parc est bordé par la Seine et l'A86 et desservi par les transports en commun

# PARC EIFFEL D'ORSAY : EN PROJET IMMÉDIAT : 13 000 M<sup>2</sup> SUR FONCIER DISPONIBLE POTENTIEL PLU : 85 000 M<sup>2</sup>

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

## PARC ACTUEL 92% DE TAUX D'OCCUPATION



## FUTUR CAMPUS



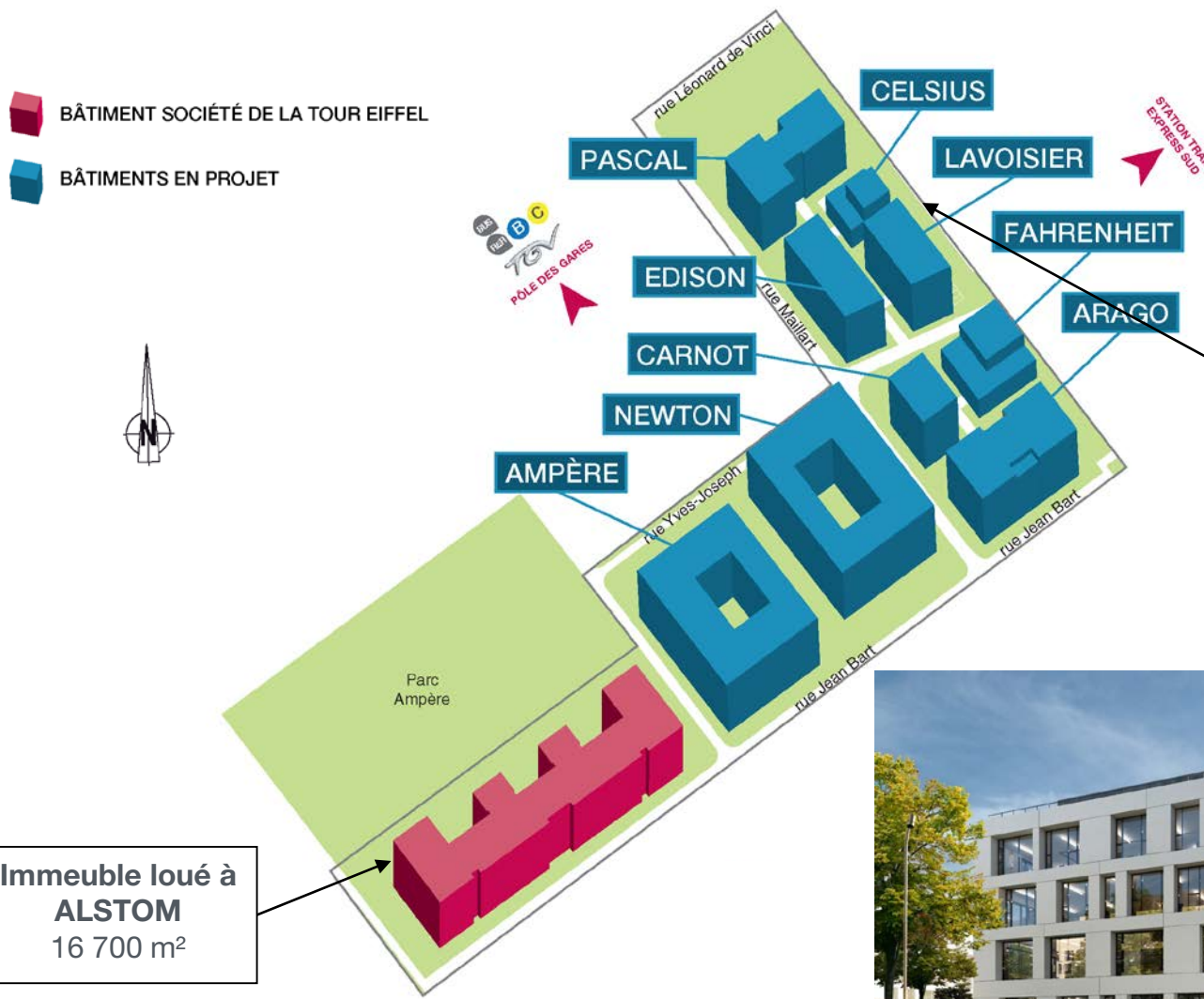
Future ligne de  
métro 18  
Gare Orsay - GIF

Projet de développement immédiat  
de 13.000 m<sup>2</sup>  
Agrément modifié obtenu le 02/12/2016 -  
PC à déposer au 1T 2017

Acquisition du bâtiment D (1 295 m<sup>2</sup>)  
signée le 02.05.2017



# MASSY : 70 000 M<sup>2</sup> EN COURS DE VALORISATION



**Projet CAMPUS MASSY EIFFEL**  
55 000 m<sup>2</sup> supplémentaires (agrément obtenu)

1<sup>ère</sup> tranche de  
12 600 m<sup>2</sup>  
PC obtenu  
Juillet 2016





# PARC NANTERRE SEINE

## DEUX PROJETS ENVISAGÉS



### ● Le NANTURRA : bâtiment en projet

- Développement d'un bâtiment Bureaux et Activités > 3 000 m<sup>2</sup>
- Développement d'un bâtiment de services pour répondre aux besoins des utilisateurs du parc

### ● Le NAVARQUE : Bâtiment en développement

- Restructuration lourde d'un bâtiment de 6 423 m<sup>2</sup> pour réaménagement en Bureaux et Activités

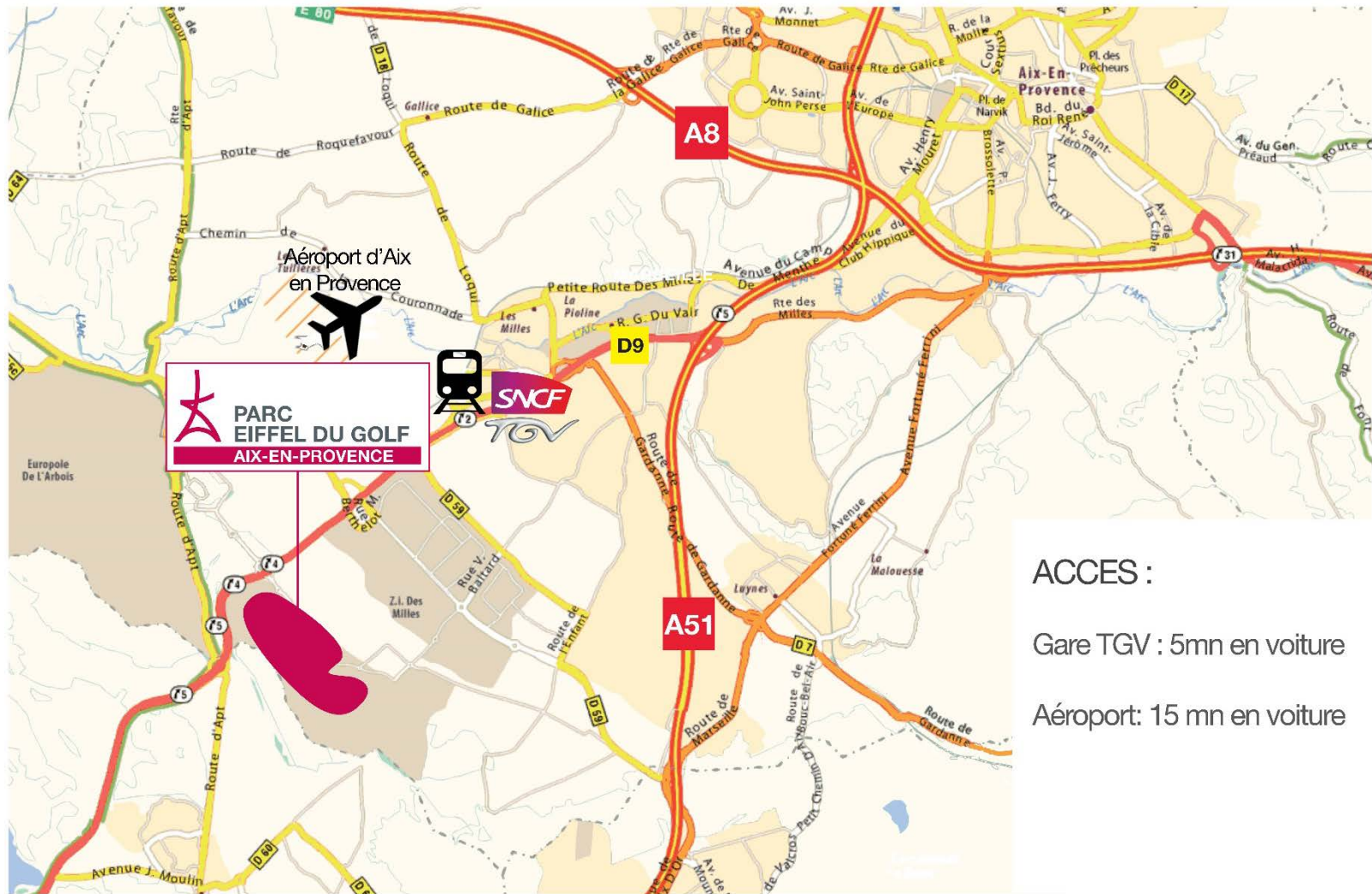




# DÉVELOPPEMENTS EN RÉGIONS



# AIX-EN-PROVENCE – PARC DU GOLF (43 000 M<sup>2</sup>)



ACCES :

Gare TGV : 5mn en voiture





Aéroport: 15 mn en voiture



# AIX-EN-PROVENCE – PARC DU GOLF (43 000 M<sup>2</sup>)

Propriétaire de 27 300 m<sup>2</sup> (dont 4 300 m<sup>2</sup> en cours de construction) dans un environnement paysagé exceptionnel qui font du parc un cadre de travail privilégié

- Parc clos et sécurisé
- Nombreux parkings
- Espaces paysagés et arborés
- Cadre et espace de travail de qualité, chemins piétonniers, espaces détente
- 44 sociétés locataires

-  BÂTIMENTS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
-  BÂTIMENT EN CONSTRUCTION
-  AUTRES PROPRIÉTAIRES
-  RÉSERVES FONCIÈRES



Bail en l'état futur d'achèvement (février 2016) - AZUR

- Immeuble (R+4) de 4 300 m<sup>2</sup> de bureaux
- Investissement : 11 M€
- Locataire : entreprise du CAC 40
- PC obtenu et purgé - Livraison prévue 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 – Avancement au 31/12/2016 : 13%
- Certification BREEAM Very Good

Promesse d'achat sur le bâtiment 8 (1 013 m<sup>2</sup>) signée le 05.05.2017

Acquisition du bâtiment 11 (1 490 m<sup>2</sup>) signée le 28.04.2017

# MARSEILLE – PARC EIFFEL DES AYGALADES (17 000 M<sup>2</sup>)

Parc d'activités développé dans les années 1980. 18 bâtiments représentant 23 000 m<sup>2</sup>.





14 bâtiments détenus par le groupe Société de la Tour Eiffel, plus de 17 000 m<sup>2</sup>.

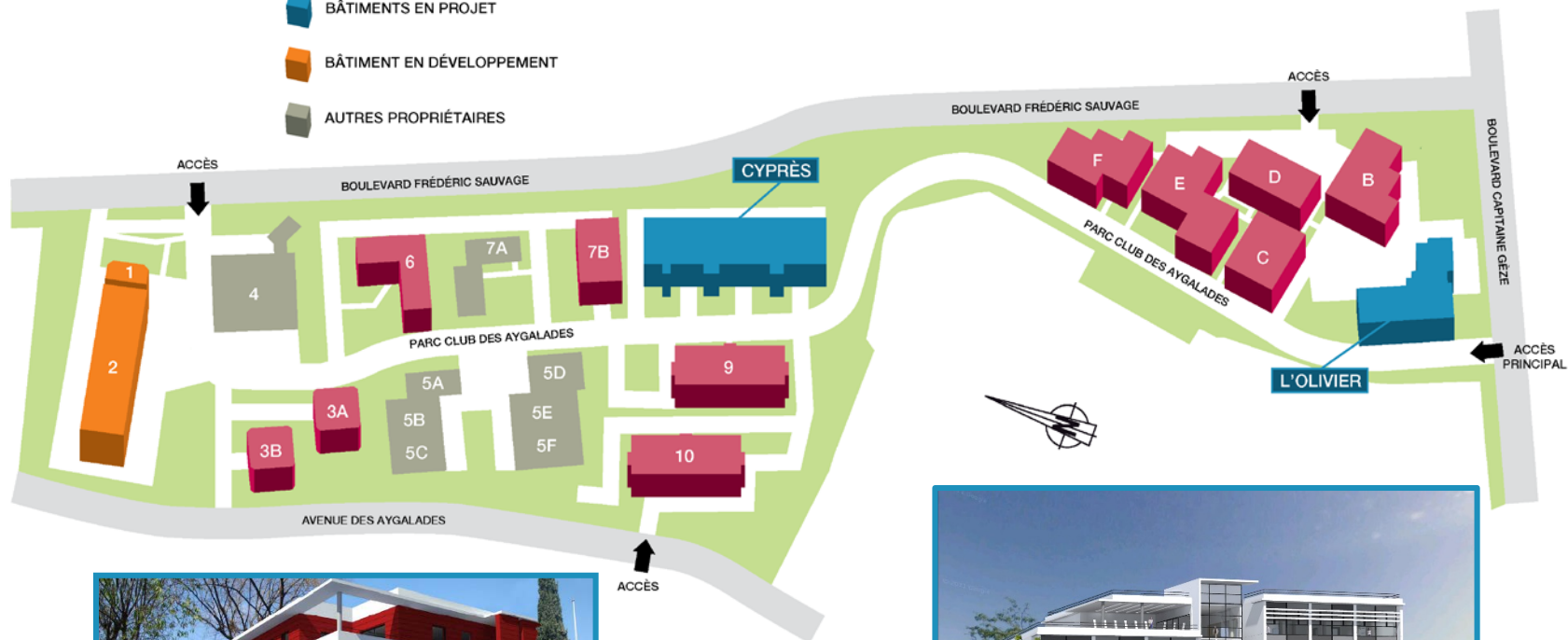
Ces actifs bénéficient :

- d'une excellente localisation
  - prolongation de la ligne 2 du métro
  - proche de la gare TGV
  - accès autoroute direct vers l'aéroport international
  - 650 places de parkings
  - gare routière prévue pour les bus urbains et interurbains.
- d'un environnement qualitatif,
- d'un bon état d'entretien.







# MARSEILLE - PARC EIFFEL DES AYGALES (17 000 M<sup>2</sup>)

-  BÂTIMENTS SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
-  BÂTIMENTS EN PROJET
-  BÂTIMENT EN DÉVELOPPEMENT
-  AUTRES PROPRIÉTAIRES



## CYPRES

Bail en l'état futur d'achèvement

-  Immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> de bureaux ( R+2)
-  Investissement : 4,4 M€
-  Locataire SERAMM
-  PC obtenu 19/12/2016 – Début des travaux avril 2017 – Livraison prévue 2T 2018



## L'OLIVIER

Idéalement placé, en R+4, 250 m<sup>2</sup> commerces et 3 390 m<sup>2</sup> bureaux et parkings attenants. PC obtenu en novembre 2015 et purgé en février 2017



**SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL**

Assemblée générale 22 mai 2017

# STRASBOURG – PARC DES TANNERIES (34 000 M<sup>2</sup>)

## Desserte routière

Autoroute A4, A35 et A351  
Sorties Montagne Verte,  
Vigie ou Eckbolsheim

## Desserte en transports en commun

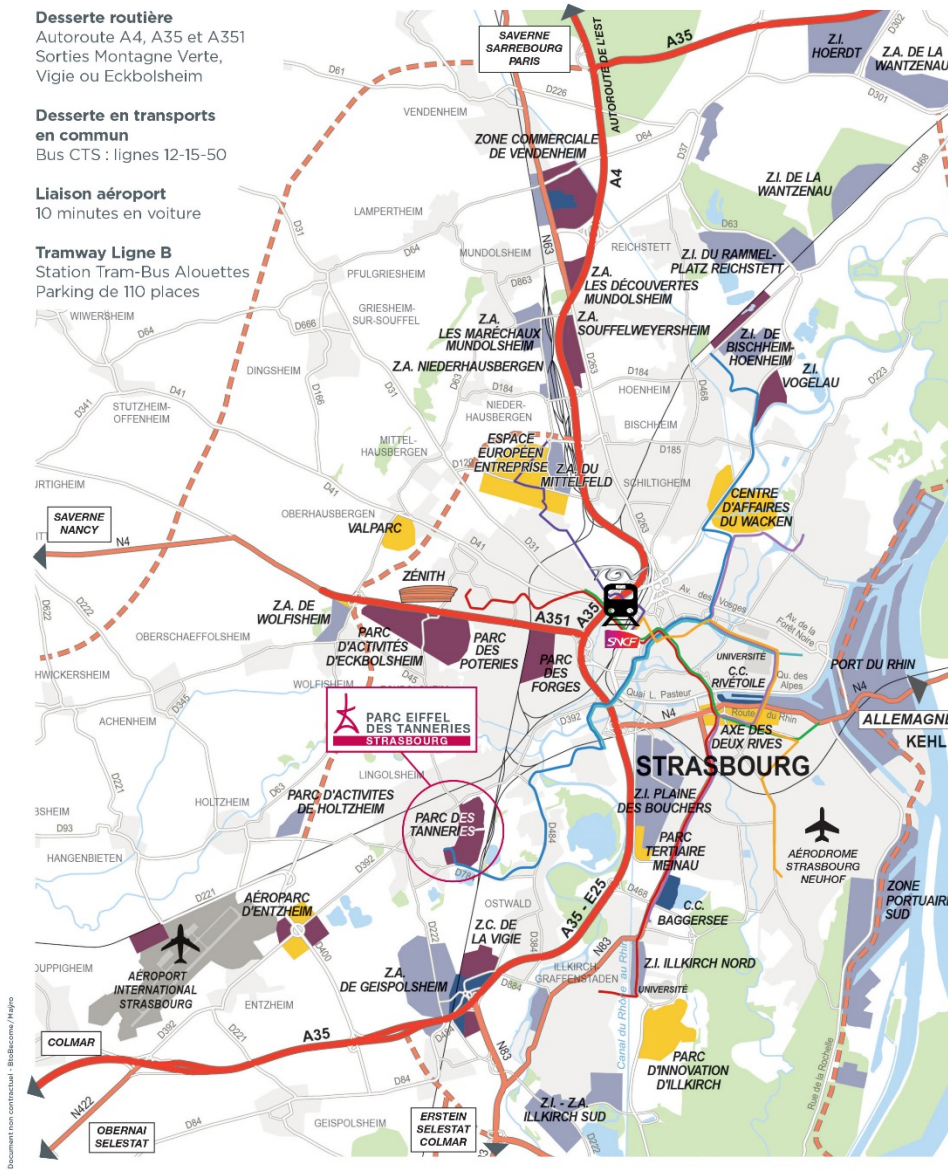
Bus CTS : lignes 12-15-50

## Liaison aéroport

10 minutes en voiture

## Tramway Ligne B

Station Tram-Bus Alouettes  
Parking de 110 places



Document non contractuel - Bibliocom/Helyo

# STRASBOURG - PARC DES TANNERIES (34 000 M<sup>2</sup>)

Au cœur d'un environnement arboré, paysagé et clos, un parc d'affaires au sein des villes de Strasbourg, Ostwald et Lingolsheim

- 34 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités
- Plus de 15 000 m<sup>2</sup> à construire.







# PERSPECTIVES



- Porter la taille du portefeuille à 1,5 Md € dans les prochaines années
- Une année 2016 ambitieuse qui s'est déroulée selon le plan stratégique
  - ▶ Amélioration de nos prestations au service de nos locataires
  - ▶ Poursuite des acquisitions d'actifs sécurisés
  - ▶ Développements de nos projets et pré-commercialisation à Massy et Orsay
  - ▶ Attention particulière sur les perspectives de notre patrimoine en régions (Marseille, Aix-en-Provence, Strasbourg)
  - ▶ Croissance externe sur des portefeuilles existants ou des fonciers à acquérir
- La Société de la Tour Eiffel s'inscrit pour 2017 dans une tendance de croissance significative de ses cash-flows



# CALENDRIER

**Mardi 25 juillet 2017  
8h30**

**Présentation des Résultats semestriels 2017**





# POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

# RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président du conseil d'administration est uniquement rémunéré par des jetons de présence, lesquels sont répartis de la façon suivante :

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



# RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Au titre de l'exercice 2017, le Directeur général percevra une rémunération fixe annuelle ainsi qu'une rémunération variable représentant au maximum 15% de la rémunération fixe, soumise aux critères de performance suivants :

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

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



## RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL - SUITE

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

Le Directeur Général bénéficie d'une voiture de fonction.





# RAPPORT DU PRÉSIDENT



# RAPPORT DU PRÉSIDENT

- Code de gouvernement d'entreprise

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise Middlenext de décembre 2009 révisé en septembre 2016.

- Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

Sur un total de douze membres, le conseil comprend cinq femmes : Mesdames Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder, Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la Société AG REAL ESTATE, Bibiane de Cazenove et Claire Marcilhacy.

- Administrateurs indépendants

Cinq administrateurs sont indépendants : Madame Bibiane de Cazenove, Madame Marie Wiedmer-Brouder, AG REAL ESTATE, MM PUCCINI et SURAVENIR. La composition du Conseil d'administration est conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlenext, lequel préconise l'accueil d'au moins deux membres indépendants.



# RAPPORT DU PRÉSIDENT (SUITE)

## ● Nombre de réunions du conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2016, votre conseil d'administration s'est réuni 8 fois, avec un taux moyen de présence de 85%.

## ● Comités

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

- ▶ Comité d'audit : au cours de l'exercice 2016, il s'est réuni 3 fois avec un taux moyen de présence de 100 %.
- ▶ Comité de nomination et des rémunérations : au cours de l'exercice 2016, il s'est réuni 3 fois avec un taux moyen de présence de 100 %.

## ● Règlement intérieur

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été modifié le 29 novembre 2016 pour être mis en harmonie avec le code de gouvernance Middlenext révisé en septembre 2016, le Règlement européen Abus de marché (MAR) entré en vigueur en France le 3 juillet 2016, ainsi que la réforme de l'audit effective à compter du 17 juin 2016.



## ● Politique de rémunération des Dirigeants

La Société se réfère aux principes généraux définis par le Code MiddleNext pour la détermination de la rémunération de ses dirigeants :

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

## ● Auto évaluation du conseil d'administration

Une évaluation des travaux du Conseil d'administration a été réalisée au cours de l'exercice 2016 sur la base d'un questionnaire remis aux administrateurs portant sur la composition du Conseil, son organisation, son fonctionnement et la qualité de son travail, la rémunération des administrateurs et du directeur général, l'organisation et le fonctionnement des comités.

L'évaluation d'ensemble est satisfaisante, les réponses se répartissant, à quelques exceptions près, entre "tout à fait d'accord" et "plutôt d'accord". Sept réponses "sans opinion" ont été émises.



La société a identifié certains sujets grâce à l'autoévaluation, lesquels seront l'objet d'amélioration en 2017.

## ● Déontologue

Le Conseil d'administration a décidé le 13 janvier 2015 de recourir aux services d'un déontologue dans le cadre de la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées.





# PRÉSENTATION DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**PAR PWC ET RSM**



# QUESTIONS / RÉPONSES



# VOTE DES RÉOLUTIONS



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



# PREMIÈRE RÉOLUTION

## Approbation des comptes sociaux

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016 faisant apparaître un bénéfice de 33.959.654 euros.



## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Affectation du résultat

	(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 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.



# TROISIÈME RÉOLUTION

## Approbation des comptes consolidés

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2016. Le résultat net part du groupe représente 17,01 M€.



## QUATRIÈME RÉOLUTION

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

Possibilité d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société à hauteur de la totalité du dividende de 3 € par action.

Jouissance des actions nouvelles : 1er janvier 2017

Prix d'émission des actions nouvelles : 53,01 euros correspondant à la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le 22 mai 2017, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

Date de détachement : 2 juin 2017

Période d'option pour le paiement du dividende en actions : du 2 au 16 juin 2017 inclus

Date de paiement : 30 juin 2017



# CINQUIÈME RÉOLUTION

## Jetons de présence

Attribution aux administrateurs d'un montant global de jetons de présence de 252.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :

- la participation aux Comités ;
- l'assiduité aux réunions du Conseil
- la présidence du conseil et des comités, qui donne lieu à un jeton majoré ;



## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Renouvellement du mandat de Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'Administrateur**

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



## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard Milléquant en qualité d'Administrateur**

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



# HUITIÈME RÉOLUTION

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

### Objet du programme de rachat d'action :

- animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- disposer d'actions pouvant être remises notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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

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

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

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





# NEUVIÈME RÉOLUTION

## 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





# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

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

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 M€,
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 M€.

Le montant nominal maximum de 25 M€ s'applique aux augmentations de capital émises au titre des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions.



## DOUZIÈME RÉOLUTION

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

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

- une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 M€,
- l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 M€.

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, et 14<sup>ème</sup> résolutions.



## TREIZIÈME RÉOLUTION

### **Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription**

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

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

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions.



## QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

Le montant émis au titre de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> résolutions.



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

Délégation de compétence au conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions, afin d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions.





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

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



### **Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves**

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



## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

### **Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux**

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

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



## Pouvoirs pour les formalités

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales





# DÉPOUILLEMENT DES VOTES



# PROCLAMATION DES RÉSULTATS DES VOTES

**COMMUNIQUÉS PAR LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**



**FIN DE L'ASSEMBLÉE**