

I Rapport annuel 2018



Foncièrement durable

La Société de la Tour Eiffel est une société foncière cotée de statut SIIC. Acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire en France, sa stratégie privilégie l'investissement sur des sites à fort potentiel, organisés en pôles et parcs d'affaires. Son modèle de foncière d'accumulation, initié en 2014, s'inscrit dans la continuité d'une longue histoire entrepreneuriale.

02_PROFIL

03_GOUVERNANCE

06_NOTRE RAISON D'ÊTRE

08_INTERVIEW CROISÉE

12_NOTRE MODÈLE

20_SERVICES

26_ANCRAGE TERRITORIAL

34_PERFORMANCES

PLUS D'UN SIÈCLE D'HISTOIRE

1889 Gustave Eiffel fonde la Société de la Tour Eiffel pour la construction et la gestion de la tour.

1979 Au terme de la concession, la Ville de Paris reprend la gestion de la tour Eiffel ; la Société de la Tour Eiffel devient alors une coquille vide.

2003 La société est rachetée par Mark Inch et Robert Waterland, soutenus par le fonds Soros.

2004 La société devient la première SIIC cotée spécialisée dans l'immobilier tertiaire. Elle procède

à des augmentations de capital et à des acquisitions de portefeuilles immobiliers portant la valeur du patrimoine fin 2008 à 1,1 Md€. La crise des subprimes la pousse à se désendetter, la société se recentrant ainsi sur l'immobilier de bureau francilien.

2014 La société totalise un portefeuille de 680 M€. Le groupe d'assurances SMA devient actionnaire de référence et impulse une stratégie de foncière d'accumulation sous la direction de

Philippe Lemoine ; le parc d'affaires de Nanterre Hautes Pâtures est acquis fin 2016. Le patrimoine de la société s'élève à 1,1 Md€ mi-2018.

2018 Thomas Georgeon devient Directeur général en septembre. La société absorbe la foncière Affine RE en décembre et atteint 1,7 Md€ d'actifs. Elle élargit sa couverture territoriale à des métropoles régionales dynamiques et complémentaires de ses implantations d'origine.

Une gouvernance stable, animée par une vision de long terme



RENCONTRE
avec Hubert Rodarie, Président de la Société de la Tour Eiffel

Que dire de ces quatre années ?

Depuis l'arrivée de ses nouveaux actionnaires fin 2014, la Société de la Tour Eiffel a appliqué une nouvelle stratégie qui consiste à tirer parti des caractéristiques permanentes de l'immobilier. En particulier la permanence et la stabilité des revenus réguliers tirés des loyers issus de locataires satisfaits des services apportés par le propriétaire. Cela implique notamment une vision foncière ancrée dans la connaissance des territoires et des besoins de tous ceux qui concourent à leurs développements. De ce fait, les actionnaires naturels de l'immobilier sont les institutionnels et les particuliers soucieux de bénéficier de revenus. Ces éléments sont les principales justifications à la fois de la prise de contrôle de la Société de la Tour Eiffel et de la stratégie adoptée fin 2014. Celle-ci a permis de rallier d'autres institutionnels,

notamment Malakoff Médéric et Humanis qui ont fusionné depuis, Suravenir et AG Finances qui ont soutenu cette stratégie en participant à deux augmentations de capital en 2015 et 2016, et certains en s'impliquant au Conseil d'administration. Aujourd'hui je les en remercie.

Pourquoi faire un point particulier cette année ?

2018 marque à la fois l'atteinte d'un objectif et une nouvelle étape. L'objectif était celui que nous nous étions donné en 2014 pour caler le rythme du développement à moyen terme du patrimoine à 1,5 Md€. Cet objectif a été dépassé fin 2018, avec la réalisation de la fusion d'Affine. Aujourd'hui, la nouvelle étape est le passage de témoin entre Philippe Lemoine et Thomas Georgeon. Philippe Lemoine a mis en place la stratégie de la

...

...
Société de la Tour Eiffel avec tout son talent, son expérience de grand professionnel de l'immobilier et une énergie inépuisable. Et je saisis cette occasion pour le remercier au nom de tous. Avec lui, la Société de la Tour Eiffel s'est recentrée sur le client et s'est réinsérée dans le tissu local pour participer à la satisfaction des besoins des territoires. En septembre 2018, le Conseil d'administration a confié la Direction générale à Thomas Georgeon, un professionnel à la fois jeune et doté d'une solide et longue expérience acquise au sein d'un grand groupe de construction. Appuyé par Philippe Lemoine, Thomas Georgeon s'est attelé avec Bruno Meyer, promu Directeur général délégué, à préparer la fusion avec Affine et à la mettre en œuvre en 2019.

La fusion avec Affine changera-t-elle la stratégie ?

Fondamentalement, la réponse est non. La Société de la Tour Eiffel restera axée sur la satisfaction de son client-locataire et la constitution de « pôles » et de parcs pour le développement des actifs. Dans l'immédiat, un important travail est engagé pour intégrer équipes, locataires, patrimoine et anciens actionnaires d'Affine pour, selon les cas, les convaincre ou les séduire par la stratégie de la Société de la Tour Eiffel. Cette étape particulière du développement doit être réalisée avec soin, sans perdre de vue les axes fondamentaux de notre société.

Vous avez évoqué les anciens actionnaires Affine ?

Oui, c'est un des aspects particuliers d'une opération de fusion. Elle permet de s'ouvrir à d'autres actionnaires. La Société de la Tour Eiffel a ainsi élargi son actionnariat à plus de 7 700 actionnaires. Et le désengagement légitime d'Holdaffine qui porte les intérêts des fondateurs d'Affine a permis de concrétiser le renforcement d'un actionnaire, La Mutuelle Générale, qui avait rejoint l'actionnariat de la Société de la Tour Eiffel dès 2015 et suivi les augmentations de capital successives, ainsi que celui d'un actionnaire d'Affine depuis 2012, La Tricogne. Les deux partenaires manifestent ainsi concrètement leur soutien pour la réussite de cette nouvelle étape.

Et pour conclure

Nous nous souhaitons bonne chance pour ce nouvel engagement qui sera intense en 2019. Et nous espérons que les conditions économiques françaises et européennes permettront de favoriser l'activité de nos locataires et, par là, de contribuer à la réussite des équipes de la Société de la Tour Eiffel.

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ADAPTÉ

EN 2018, IL S'EST RÉUNI
7 FOIS

AVEC UN TAUX DE PRÉSENCE DE
88 %



De gauche à droite

Hubert Rodarie
Président

Didier Ridoret
Administrateur

Patrick Bernasconi
Administrateur

SMABTP
représentée par
Pierre Esparbes

SMAvie BTP
représentée par
Agnès Auberty

SMA
représentée par
Claire Marclhacy

Maxence Hecquard
Administrateur

MM PUCCINI
représentée par
Jean-Yves Mary
Administrateur indépendant

SURAVENIR
représentée par
Thomas Guyot
Administrateur indépendant

AG REAL ESTATE
représentée par
Brigitte Gouder de Beauregard
Administrateur indépendant

Marie Wiedmer-Brouder
Administrateur indépendant
Présidente du Comité des
nominations et des rémunérations

Bibiane de Cazenove
Administrateur indépendant
Présidente du Comité d'audit

Alain Chaussard
Censeur

S'ENGAGER

Pour nos locataires

La proximité avec nos locataires et leur satisfaction sont au cœur de notre mission. Nous élaborons pour eux des services toujours plus innovants et adaptés à leurs besoins. La polyvalence et l'expérience de nos équipes leur garantissent écoute et réactivité tout au long de leur parcours immobilier.

Pour nos territoires

En Île-de-France comme en régions, nous sommes présents durablement au cœur des territoires. Partenaires des acteurs locaux, nous faisons cause commune pour développer l'attractivité économique et environnementale du territoire, dans une confiance réciproque et la recherche de schémas gagnant/gagnant.

Pour nos actionnaires

Forts d'un actionariat solide et stable, nous déployons depuis 2014 une stratégie en trois axes : acquisitions, développement des réserves foncières et croissance externe. Notre stratégie a démontré sa pertinence, engageant l'entreprise dans un cercle vertueux de création de valeur sur le long terme.



Notre défi, sans cesse renouvelé, est de répondre à l'économie d'usage : proposer le bon lieu, les bons services, au bon moment.



Philippe Lemoine
Conseil auprès du Président et du Directeur général
Directeur général jusqu'en septembre 2018

Thomas Georgeon
Directeur général à partir de septembre 2018



Placer le client au centre du dispositif, c'est donner corps au bureau de demain.

Vous voici nouvellement aux commandes de la société, quels traits distinctifs vous ont particulièrement séduit ?

Thomas Georgeon.
La Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie claire, une vision de long terme portée par ses actionnaires. Elle repose sur ce qui fait

l'essence de notre métier : la qualité relationnelle établie avec les locataires et l'ensemble des partenaires. En bailleur implanté à long terme sur les territoires, nous faisons cause commune avec nos interlocuteurs. Cette proximité fait la différence, en témoigne la fidélité de nos clients utilisateurs. Les équipes cultivent un esprit de service remarqué de tous, et l'ensemble de la chaîne immobilière est intégré. Cela nous permet de répondre aussi bien aux attentes spécifiques d'une start-up qu'à celles d'une multinationale, dans une confiance réciproque.

Comment la Société de la Tour Eiffel se projette-t-elle dans les mutations actuelles ?

Philippe Lemoine. Notre modèle de foncière d'accumulation repose sur la création et la conservation d'un

patrimoine homogène, implanté dans des pôles et parcs d'affaires à fort potentiel. En acquérant et développant des ensembles de taille conséquente, nous offrons une grande diversité de solutions. La complémentarité des bureaux et des surfaces d'activités permet de favoriser le développement de tout un écosystème d'affaires autour de grands noms, au service de l'économie locale. En outre, dans un parc d'affaires, la densité et la pluralité des occupants permettent d'implanter des services (restaurants, crèches, espaces forme,...). Nous sommes très attentifs à l'évolution des besoins dans ce domaine.

Vos priorités s'établissent dans la continuité...

T. G. La stratégie de croissance en trois axes, établie depuis quatre ans,

démontre sa pertinence. En premier lieu, un cycle dynamique d'acquisitions a porté le patrimoine à la taille critique permettant d'internaliser toutes les fonctions opérationnelles d'une foncière. Ce patrimoine, constitué d'actifs sécurisés et de réserves foncières, fait aujourd'hui l'objet d'un large cycle de développement - et c'est le deuxième axe -, de transformation du bâti et de déploiement d'une offre de services diversifiés. Le troisième axe prend aujourd'hui sa pleine mesure : avec la fusion-absorption de la foncière cotée Affine, nous entamons un nouveau cycle de croissance. L'année 2019 sera consacrée à l'intégration et à l'ajustement de ce patrimoine de qualité. Nous poursuivrons ainsi, dans de nouveaux territoires, la stratégie de pôles et parcs initiée avec succès.

Vos développements au sud de l'Île-de-France illustrent votre ancrage dans un des territoires français les plus dynamiques...

P. L. À Massy et à Orsay, nous sommes implantés dans des territoires particulièrement connectés, dans les deux sens du terme : connectés aux principaux hubs de

transports du sud parisien, grâce à la proximité des autoroutes, des transports en commun et de l'aéroport Paris-Orly. Mais également connectés à l'entreprise du futur. Le bassin d'activité de Paris-Saclay rapproche industriels, centres de recherche et grandes écoles. Sur ce territoire, classé 8^e cluster mondial de l'innovation, nos projets de construction et de restructurations trouvent preneurs bien avant leur livraison, prévue pour 2020. Nous y déployons des concepts innovants tels qu'un bâtiment de 1 000 m² dédié aux services attendus par cette typologie de locataires : business center, salles de réunion ou roof top pour des prestations événementielles.



Philippe Lemoine

Vous mettez également la barre haut en régions !

T. G. À Strasbourg, Aix-en-Provence et Marseille, et depuis la fusion avec Affine, à Lille, Lyon, Bordeaux, Nantes, nous sommes également très attentifs à la localisation de notre patrimoine. Les accès rapides aux voies de communication et le dynamisme économique du territoire sont les premiers critères d'implantation de nos locataires. Nous mettons également l'accent sur la qualité technique et environnementale des bâtiments, ainsi que sur le cadre de travail des occupants. L'écoute attentive de leurs besoins fait à encore toute la différence. Certains auront besoin de branchements pour des véhicules électriques, d'autres seront sensibles à une terrasse aménagée avec soin. Le patrimoine d'Affine est très complémentaire, nous prenons le temps et le soin nécessaire pour analyser les besoins de ces nouveaux territoires.

P. L. Les sociétés ne pensent plus l'immobilier avec pour seules variables la localisation et le coût. La qualité des locaux et leurs aménagements font

En quoi votre vision du bureau de demain s'illustre-t-elle dans le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine ?

partie de l'attractivité de l'entreprise au même titre que le salaire. À Nanterre, nos premières actions ont porté sur la mise à disposition de propositions de services qui en font un véritable lieu de vie et de convivialité. Le parc est à la fois très connecté à La Défense par le tramway T2, et un cadre verdoyant que nous mettons en valeur. La rénovation du Navarque a permis de créer des loggias offrant des vues magnifiques sur la Seine, tandis que l'espace de services se déploie autour d'un jardin japonais empreint de sérénité. Toutes nos rénovations portent les bâtiments à des niveaux de certification environnementale, cela joue sur le confort des occupants.

T. G. Ce rapprochement constitue l'un des volets de notre stratégie. Compte tenu des similitudes culturelles avec les équipes d'Affine, ce projet garantit la pérennité de notre modèle tout en renforçant nos positions dans des métropoles dynamiques telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes et Toulouse. Le patrimoine est enrichi d'actifs dans le Grand Paris et dans Paris intra-muros. Enfin, la stabilité de la gouvernance est assurée, car le groupe SMA reste majoritaire avec 51 % du capital et des droits de vote.

« Nous présentons que la flexibilité des nouvelles générations de bâtiments sera constitutive d'une véritable politique de développement durable dans nos métiers. »



Thomas Georgeon



« Nous nous fixons des objectifs ambitieux en matière de certification environnementale et de la qualité de service, pour toujours garder une longueur d'avance. »

En quoi la Fondation d'entreprise a-t-elle contribué à stimuler l'innovation dans vos métiers depuis sa création ?

organise régulièrement des concours pluridisciplinaires afin de stimuler l'inspiration des futurs architectes et ingénieurs du bâtiment. En 2018, elle a créé une bourse de recherche sur le sujet majeur de la mutabilité et réversibilité des bâtiments. Le réemploi constitue en effet un des volets fondamentaux de l'économie circulaire. Nous pressentons que la flexibilité des nouvelles générations de bâtiments sera constitutive d'une véritable politique de développement durable dans nos métiers. En 2019, un concours est lancé sur le thème « Architecture et biomimétisme ».

T. G. En tant que bailleur, nous partageons les préoccupations de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources, assurer le confort des occupants. Lorsque tout fonctionne, même ce qui ne se voit pas, le locataire est satisfait. La manière dont le bâtiment a été pensé en amont facilite ensuite son entretien et ses performances, et nous sommes très exigeants ! Nous nous fixons des objectifs ambitieux en matière de certification environnementale et de la qualité de service, pour toujours garder une longueur d'avance. Ainsi, nous préservons l'attractivité de nos actifs et, de facto, leur valorisation.

En quoi considérez-vous les défis du développement durable comme des leviers de valorisation des actifs ?

P. L. La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a été créée en 2007, avec l'ambition d'encourager la créativité et l'innovation dans nos domaines. Pour cela, elle

T. G. En tant que bailleur, nous partageons les préoccupations de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources, assurer le confort des occupants. Lorsque tout fonctionne, même ce qui ne se voit pas, le locataire est satisfait. La manière dont le bâtiment a été pensé en amont facilite ensuite son entretien et ses performances, et nous sommes très exigeants ! Nous nous fixons des objectifs ambitieux en matière de certification environnementale et de la qualité de service, pour toujours garder une longueur d'avance. Ainsi, nous préservons l'attractivité de nos actifs et, de facto, leur valorisation.

Au service des territoires et de ceux qui les font vivre

PENSER L'IMMEUBLE DE BUREAUX COMME UN SERVICE

Connecté, évolutif, personnalisé, éco-conçu : l'immeuble de bureaux est un puissant levier d'attractivité pour les entreprises, un outil stratégique à part entière qui contribue à la performance des équipes.

Cette attractivité des workspaces bénéficie indirectement aux territoires, par la pérennité du tissu économique et la fidélisation des collaborateurs. C'est pour cela que nous ne le concevons pas comme un objet architectural, mais comme l'endroit privilégié d'un ensemble de services.

Notre modèle répond aux attentes de proximité, de durabilité et d'efficience pour l'ensemble de nos parties prenantes

En intégrant l'ensemble de la chaîne immobilière, nous avons développé des expertises techniques, sociétales et environnementales pointues, dans l'objectif de construire une entreprise pérenne au service d'un monde foncièrement durable. La nature de nos métiers implique d'entretenir un dialogue permanent avec un écosystème de parties prenantes ouvert et diversifié.

Cette écoute attentive nous permet, année après année, d'être plus efficaces dans notre création de valeur, et de minimiser nos impacts sur l'environnement. L'implication constante de nos parties prenantes dans nos réflexions enrichit nos propositions techniques, notre offre de services et la façon dont nous les mettons en œuvre, pour chacun de nos projets.



Pour recruter de jeunes ingénieurs, pour recevoir nos clients..., il est important d'avoir des salles à la pointe de la connectivité pour nos visioconférences, une salle de repos agréable et lumineuse.

**Axians,
locataire**



Rien n'est plus dépassé que la spécialisation des territoires et la monoactivité. Les développements de services qui rendent plus attractifs les parcs pour toutes sortes d'entreprises sont autant de "plus".

Mairie de Nanterre



Un cluster de recherche, c'est avant tout un ensemble. Nous avons besoin d'une "vision campus", que l'espace soit attrayant pour des partenaires très divers, afin de créer un écosystème d'innovation efficace.

**IBM France-Benelux,
locataire**

Nos 3 leviers de croissance

ACQUISITIONS

Acquérir des actifs sécurisés occupés par des locataires diversifiés et de qualité.

DÉVELOPPEMENT

Développer les réserves foncières et redévelopper les bâtiments anciens par des immeubles neufs ou des rénovations lourdes.

CROISSANCE EXTERNE

Acquérir un patrimoine existant et constitué, cohérent avec nos classes d'actifs et notre stratégie.



INTERVIEW

avec Bruno Meyer,
Directeur général délégué

EN 2018, LE TROISIÈME LEVIER DE CROISSANCE A ÉTÉ MIS EN ŒUVRE...

B. M. Nous restons ainsi fidèles à nos engagements : les acquisitions ciblées d'actifs sécurisés, opérées dès 2015, nous ont permis de constituer une base de revenus locatifs récurrents.

De même, le développement d'immeubles neufs ou de restructurations de bâtiments existants sur nos réserves foncières est en cours.

Nous franchissons aujourd'hui une nouvelle étape avec la fusion-absorption de la foncière Affine. Notre modèle de développement va se déployer sur de nouveaux pôles au sein des métropoles dynamiques comme Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes ou Toulouse, ainsi qu'en renforcement du Grand Paris.

Nous sommes plus que jamais en mesure de redévelopper nos réserves foncières et nous avons déjà identifié de nouvelles opportunités de croissance endogène.

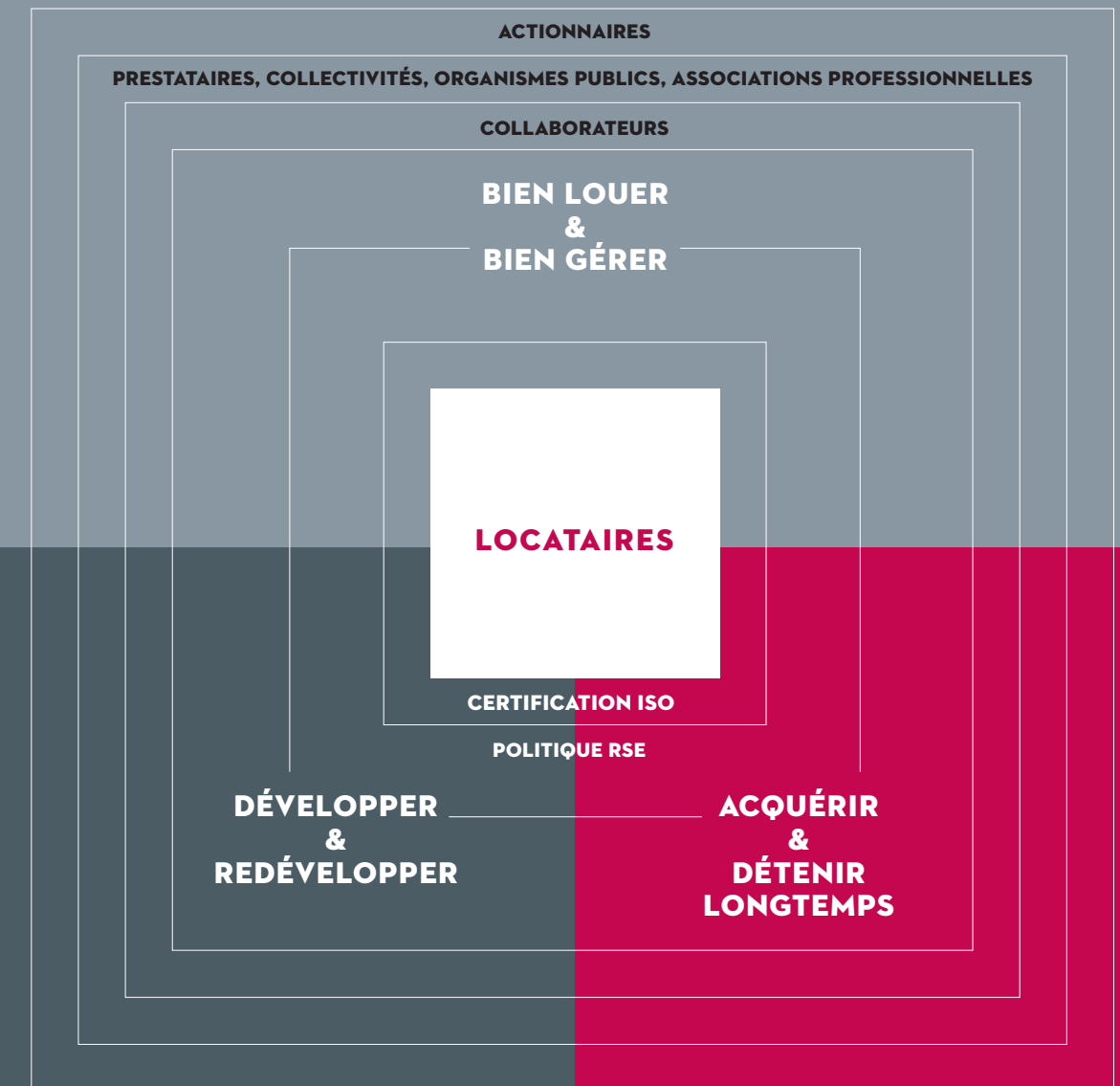
VOTRE MISSION VA AU-DELÀ DE LA RÉUSSITE ÉCONOMIQUE...

B. M. Oui, la performance financière constitue bien entendu la base de la pérennité de l'entreprise. Avec des loyers de près de 100 M€ par an, nous approchons d'une nouvelle taille critique. Mais notre ambition est aussi de faire de la Société de la Tour Eiffel une entreprise exemplaire en matière de responsabilité sociétale, d'innovation et de gouvernance. Nous pilotons notre démarche avec l'ensemble de nos parties prenantes, pour faire de la gestion technique et administrative du patrimoine une source de fidélisation et de satisfaction de nos locataires. L'ensemble de nos activités est certifié ISO 9001 et ISO 14001, et nous poursuivons notre politique de certification des actifs. 100 % des immeubles neufs que nous développons visent des niveaux BREEAM au minimum Good.

Nous nous attachons ainsi à illustrer la valeur créée dans toutes ses dimensions, à long terme comme à court terme.

Notre modèle de performance partagée

Les synergies entre nos trois pôles de métiers totalement internalisés participent à la création de valeur pour le Groupe et pour nos parties prenantes. Les exigences des locataires en matière d'usage et de performance environnementale sont au cœur de notre modèle.



Notre savoir-faire, le service client

Nos 3 expertises opérées en synergie par Team Conseil, opérateur intégré du groupe Société de la Tour Eiffel

INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT

Conseil à l'acquisition du foncier ou d'actifs, cessions, montage de projets, conduite des opérations.

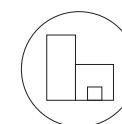
GESTION IMMOBILIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Gestion locative, environnementale et technique. Facturation, maîtrise des charges, gestion technique des bâtiments, suivi des réglementations, optimisation environnementale, travaux, reporting, syndic.

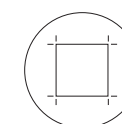
COMMERCIALISATION ET ASSET MANAGEMENT

Commercialisation des opérations de la société, suivi locatif, négociation, renouvellement des baux, plan de valorisation du patrimoine.

Une société foncièrement durable, à la recherche permanente de la satisfaction client



+600
BAUX EN GESTION



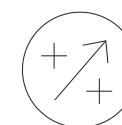
+ 700 000 M²
LA SURFACE
DU PATRIMOINE



100 %
DES ACTIVITÉS
CERTIFIÉES ISO 14001
ET ISO 9001



77 %
LA PART DU
PATRIMOINE
ÎLE-DE-FRANCE
CERTIFIÉ



5,13 %
LE RENDEMENT EPRA
TOPPED-UP



101 M€
LE MONTANT DES
LOYERS ANNUALISÉS

La double certification ISO 9001 (qualité) et ISO 14001 (environnement) des activités de la filiale TEAM Conseil vise deux priorités : la satisfaction des locataires et la responsabilité environnementale de l'entreprise.

Elle est gage de progrès continu et de collaboration étroite avec l'ensemble des partenaires. La transparence de la Société de la Tour Eiffel est à nouveau saluée au niveau européen : par un EPRA d'or en finance et un EPRA de bronze

en extra-financier. Ses progrès constants en matière de développement durable ont valu à la société en 2018 une troisième étoile dans la catégorie la plus élevée du GRESB (benchmark mondial).



**Être constamment à l'écoute des clients
pour pouvoir proposer des offres clés
en main et mettre en œuvre rapidement
de nouveaux services adaptés à
des modes de vie qui se transforment...**





services/

IMAGINER DE NOUVEAUX CONCEPTS DE RESTAURATION

Plus de flexibilité, plus d'autonomie dans le travail : cela implique aussi l'émergence de nouveaux concepts de restauration. Comptoir de produits frais et locaux à emporter, food truck, brasserie cosy... nous proposons une large gamme de prestations qui renouvellent le restaurant d'entreprise. Ici, le Foodles propose un assortiment de plats frais mis à disposition à toute heure dans des frigos connectés. Une zone de détente conviviale accueille les salariés qui souhaitent déjeuner sur place et se retrouver pour échanger dans l'espace salon.

Foodles
(Campus Eiffel d'Orsay)

FOOD TRUCKS

Pour la pause déjeuner, le food truck est plébiscité. Il représente la simplicité et la convivialité. Proche de tables de pique-nique, il permet de profiter en toute tranquillité de la verdure du parc.



Crèche Kid's Up
(Nanterre)

FACILITER LA VIE DES OCCUPANTS AVEC DES SERVICES À LA CARTE

Les frontières entre vie privée et vie professionnelle s'estompent : l'aménagement de nos bâtiments et parcs d'affaires facilite cette tendance de fond. Espaces forme, conciergerie... chaque année nous développons toujours plus de services. Ici, la crèche Kid's Up à Nanterre qui propose aux enfants des salariés des salles d'activités lumineuses et un bel espace extérieur. Plébiscitée par les jeunes parents, elle fera bientôt l'objet d'une extension.

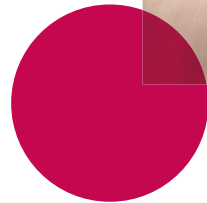
MINIBOUTIQUES

Dans les parcs d'affaires et les quartiers de bureaux, les commerces de proximité sont souvent rares. Les miniboutiques installées dans les halls d'accueil, comme à Puteaux, constituent une solution d'appoint très appréciée des locataires. Ils y trouvent articles de toilette, tickets de métro, carnets de timbres ou écouteurs, selon les besoins spécifiques du lieu.



ESPACES FORME

La salle de sport s'impose comme un avantage recherché par les salariés. Les espaces forme aménagés sur nos sites proposent, selon les besoins, des machines en libre-service ou des cours animés par des coachs.



ESPACES EXTÉRIEURS - ROOF TOP, BALCONS, TERRASSES

Réinventer la vie de bureau, c'est aussi proposer des lieux d'exception. Ici, à Nanterre, les espaces extérieurs du Navarque, totalement rénové en 2018, offrent un panorama imprenable sur la Seine toute proche. Le lieu se prête parfaitement aux déjeuners, événements et pauses conviviales, à l'intérieur ou en terrasse.



TÉMOIGNAGE.



Bertrand Rousseau

Directeur d'Axians
(Filiale Technologies ICT
du Groupe Vinci Energies)

« Le cadre de travail est un facteur d'attractivité primordial : on ne vient plus au bureau « juste pour travailler ».

Pourquoi avoir choisi le parc Eiffel-La Défense-Nanterre-Seine pour votre implantation ?

Nous sommes implantés sur le site depuis douze ans maintenant. D'ici, nous pouvons intervenir dans toute l'Île-de-France, nous sommes rapidement dans Paris intra-muros et les autoroutes sont proches. Avec l'arrivée de la ligne 2 du Tramway, la desserte en transports en commun s'est remarquablement améliorée. Cela a joué dans notre décision de rester sur le parc Eiffel pour notre nouvelle installation : ce critère est un élément essentiel pour les nouvelles générations. Et en tant

que spécialiste des technologies de l'information et des communications, nous recrutons beaucoup de jeunes ingénieurs.

Vous allez prochainement vous installer dans l'immeuble Navarque...

La proposition de la Société de la Tour Eiffel nous a séduits : nous n'allons pas bouleverser les habitudes de nos collaborateurs en emménageant dans le Navarque en juillet 2019, tout en bénéficiant d'une surface de 2 000 m² correspondant parfaitement à nos besoins. Nous pourrions rassembler nos collaborateurs au sein d'un grand plateau de faible profondeur, très lumineux, ouvert par de larges baies sans vis-à-vis. Nos locaux techniques seront installés au rez-de-chaussée sur 200 m², cela simplifiera la logistique. En étage, nous disposerons d'espaces de réception et d'une terrasse-lounge très agréable avec vue sur la Seine. Il est rare de pouvoir combiner des

bureaux de cette qualité et des locaux d'activités. Or l'excellence de nos locaux est constitutive de l'image que nous véhiculons.

À quels services avez-vous été particulièrement sensible ?

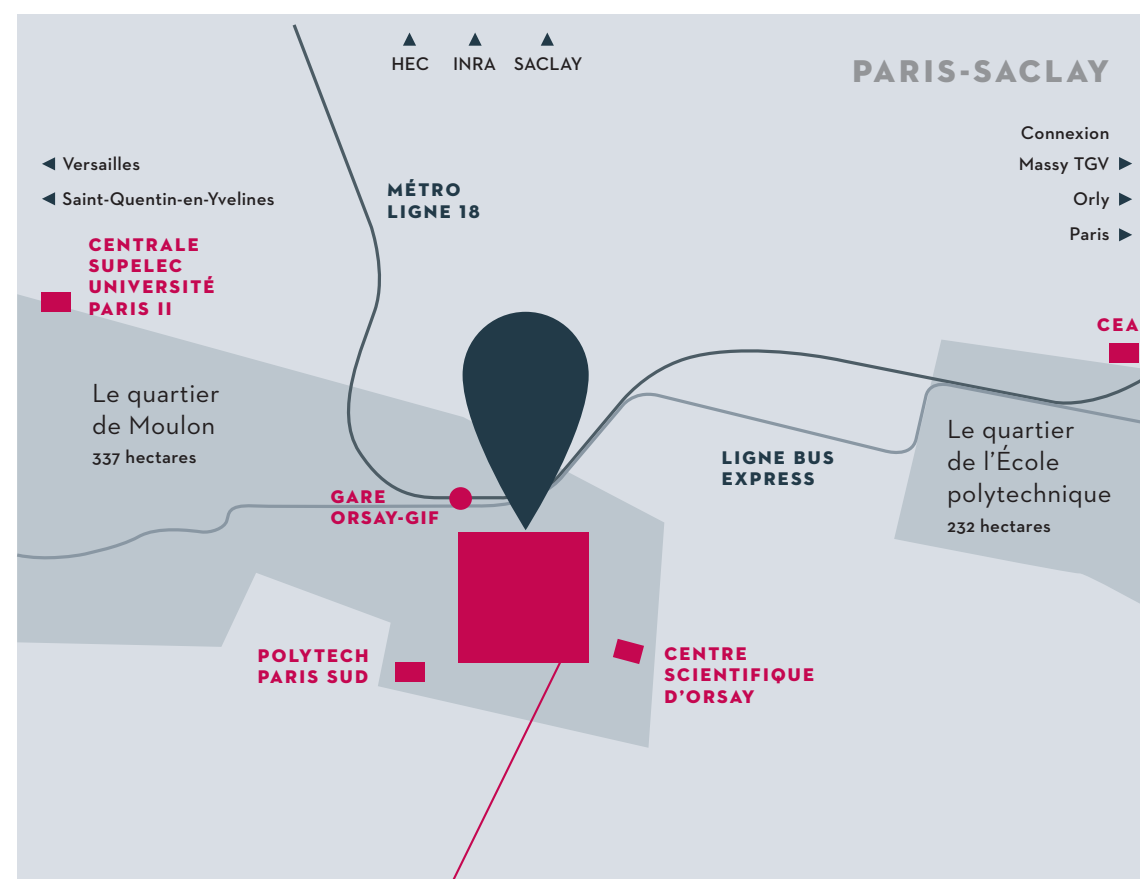
En premier lieu, la fluidité des relations avec les équipes de la Société de la Tour Eiffel. Elles nous ont accompagnés dans une logique constructive, de façon personnalisée, pour proposer des aménagements sur mesure. Ensuite, la qualité technique de l'immeuble est excellente, je suis particulièrement attentif à l'isolation des locaux et à la connectivité. En cela, le Navarque est une vitrine des technologies que nous vendons à nos clients. Enfin, nos collaborateurs apprécient la diversité des services que nous trouvons sur le parc, comme la salle de sport, la crèche ou le chemin de halage où ils s'aèrent volontiers. Tout ceci participe à la convivialité au sein des équipes et, *in fine*, à la réussite de l'entreprise.

S'inscrire durablement dans les territoires, générer des synergies entre entreprises locataires, redynamiser des zones, soutenir l'innovation, grâce à des relations régulières avec les élus et les collectivités territoriales.



DES PARCS AMÉNAGÉS DANS DES SECTEURS À FORT POTENTIEL

Être attentif aux développements urbains pour proposer de grandes réserves foncières à proximité de transports existants et futurs. Être acteur et bénéficiaire du potentiel changement de statut de ces secteurs à fort potentiel comme Nanterre, Massy, Marseille ou ici, à Orsay, avec le Grand Paris Express.



FUTUR REDÉVELOPPEMENT DU CAMPUS EIFFEL ORSAY



PROCHE DES HUBS DE TRANSPORTS

La proximité immédiate des transports publics s'avère un des premiers critères de choix d'implantation pour une entreprise. À Orsay, le parc d'affaires Eiffel est à quelques minutes de la future gare d'Orsay-Gif qui s'inscrit dans le projet du Grand Paris Express. Le cluster Paris-Saclay sera ainsi connecté avec la région, les aéroports et les TGV ainsi que Paris-centre via des correspondances.

TÉMOIGNAGE.



Philippe Martin
|
Directeur immobilier IBM
France et Benelux

« La « vision campus » de la Société de la Tour Eiffel donne tout son attrait à notre implantation à Saclay. »

Quelles activités le groupe IBM souhaite-t-il développer sur le Campus Eiffel Orsay ?

Nous allons réunir dans un même espace, au cœur du plateau de Saclay, des équipes d'experts aux profils variés, ingénieurs, chercheurs, data scientists, consultants métiers et technologies. Ils dirigeront leurs recherches vers l'intelligence artificielle, l'éthique numérique et le calcul haute performance, notamment. Notre première implantation sera inaugurée en mars 2019 et sera suivie d'une seconde dans les deux ans à venir.

En quoi le plateau de Saclay répond-il à vos attentes en matière d'implantation ?

IBM a toujours cru au potentiel d'innovation de la France, il y est implanté depuis plus de cent ans maintenant. Avec le cluster Paris-Saclay, nous ancrons ce département de recherche fondamentale dans un écosystème exceptionnel. La réunion d'entreprises de toutes tailles, d'organismes de recherche publics et privés, de grandes écoles et d'universités compose un vivier d'innovation particulièrement prometteur. Nous pourrions y développer des projets de co-innovation dans des domaines très variés. À titre d'exemple, nous avons d'ores et déjà signé un partenariat avec la société Guerbet, spécialiste de l'imagerie médicale. Ensemble, nous allons mettre l'intelligence artificielle au service de la santé. La « vision campus » de la Société de la Tour Eiffel sert ce dessein : elle crée

une émulation par cette capacité à rapprocher physiquement des acteurs très différents dans leurs cultures et leurs besoins.

Quelles relations entretenez-vous avec la Société de la Tour Eiffel ?

Dès le premier contact, leurs équipes ont été particulièrement à l'écoute de nos attentes. En particulier, elles se sont montrées très flexibles quant à l'adaptation de leur projet à nos besoins qui vont au-delà des exigences réglementaires sur des aspects techniques du bâtiment. Cette culture très nettement orientée client se ressent également dans les services proposés sur le campus. Nous disposerons de nombreux éléments qui faciliteront la vie des salariés et participeront à notre attractivité. Cette offre est appelée à s'étendre avec le développement du projet, qui s'inscrit réellement dans le long terme.



Ces locaux d'Orsay ont été aménagés sur mesure, en collaboration étroite avec les futurs locataires, dont la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay pour une surface de 6 250 m².



LE « CLÉS EN MAIN »

Concevoir un outil de travail pour les dix prochaines années nécessite un pilotage global des projets d'installation. Associé très en amont, le locataire d'un espace de plusieurs milliers de m² est totalement intégré à la réalisation du bâtiment pour obtenir son propre programme d'aménagement, tout en bénéficiant des atouts du territoire avec la proximité des autres entreprises riveraines.



ESPACES PAYSAGÉS ET PATIOS AMÉNAGÉS

Viser des niveaux de certifications environnementales élevés pour tous les développements et redéveloppements. Pour protéger la valeur des actifs, mais surtout pour améliorer le confort des utilisateurs. Les espaces paysagers et patios végétalisés favorisent la biodiversité et la quiétude, comme ici, à Nanterre.

À Strasbourg, le parcours sportif est jalonné d'agrès adaptés à tous pratiquants de sport : barres d'éirement, vélos fixes, bancs d'abdos...



PARCOURS SPORTIFS

Améliorer la qualité de vie dans le territoire, en proposant des espaces aménagés propices à une vie dynamique autour des actifs et les services associés correspondants comme des douches, des parkings à vélos...



RESTAURATION INTERENTREPRISES

Le restaurant interentreprises favorise les échanges informels entre salariés de différents univers. Parce que la fédération des compétences s'exprime aussi dans les interstices de la vie de bureau.

Restaurant interentreprises en projet sur l'immeuble DELTA (Nanterre)

ESPACES EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Protéger la biodiversité dans le territoire comme à Orsay, ou ici, à Aix-en-Provence, où les parcs sont labellisés ECOJARDIN®.





EN RELATION ÉTROITE AVEC LES ÉLUS

En tant que concepteur de véritables morceaux de ville dédiés à l'activité économique, développer un partenariat soutenu avec les élus et urbanistes pour s'inscrire très en amont dans les développements du territoire.



LE PARC D'AFFAIRES PENSÉ COMME UN QUARTIER À VIVRE

Au sein du campus Eiffel-Massy, bureaux, activités et commerces se partagent l'espace dans un quartier en pleine mutation. Ce projet à taille humaine bénéficie d'une grande artère intérieure végétalisée qui dessert une grande variété de surfaces de taille intermédiaire, répondant notamment à la demande des petites et moyennes entreprises.

TÉMOIGNAGE.



Patrick Jarry

Maire de Nanterre et Conseiller
Départemental des Hauts-de-Seine

«
Aujourd'hui, les critères de choix d'implantation des entreprises ne se limitent pas au prix du foncier, au montant du loyer ou au niveau de fiscalité.

Dans quelle mesure la redynamisation du parc d'affaires La Défense-Nanterre-Seine s'inscrit-elle dans les projets de développement de la commune ?

Le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine occupe une place singulière à Nanterre.

Sa situation géographique dans la continuité de La Défense, sa proximité avec la Seine, les dessertes autoroutières et plusieurs moyens de transport lui donnent des atouts de base indispensables.

Mais ce qui le caractérise le plus, c'est la diversité d'activités des entreprises qui s'y sont installées, du tertiaire classique à l'industrie en passant par la recherche et les services. Avoir sur ce site 2 000 emplois au

sein de 89 sociétés est déjà une belle réussite. Cette diversité est un formidable atout. Rien n'est plus dépassé à mon sens que la spécialisation des territoires et la monoactivité.

Les efforts très conséquents de la Société de la Tour Eiffel pour rendre ce parc plus attractif, fidéliser ses occupants actuels et en attirer de nouveaux ont porté leurs fruits. Je m'en réjouis et tiens à saluer le travail réalisé par la Société de la Tour Eiffel.

En quoi participe-t-elle à son attractivité ?

Le succès du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine contribue pleinement à la dynamique que connaît Nanterre. Notre ville attire des entreprises de toutes tailles, des sièges de grands groupes comme Vinci, Axa, Groupama mais aussi un formidable tissu de PME et d'acteurs de l'économie sociale et solidaire. Notre ville gagne des habitants et des emplois. Il est certain que l'arrivée de nouveaux venus au Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine crédibilise le

choix de Nanterre.

Nous savons qu'aujourd'hui, les critères de choix d'implantation des entreprises ne se limitent pas au prix du foncier, au montant du loyer ou au niveau de fiscalité.

Bien d'autres éléments sont pris en compte, en particulier les conditions d'accueil des personnels, la qualité des services de proximité, la sécurité. De ce point de vue, le développement de l'offre de restauration, la possibilité de faire du sport dans un centre de remise en forme, la mise en place d'un transport par navette sont autant de « plus » qui bénéficient au Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine et à la ville de Nanterre. J'ajoute que le site qui entoure le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine va connaître d'importantes transformations, qui vont accroître encore son attractivité. Je pense notamment au prolongement du tramway et au projet d'aménagement de tout le secteur de l'hôpital, qui bénéficie du soutien de la métropole du Grand Paris. De toute évidence, le site du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine est un site d'avenir.

Des fondamentaux solides

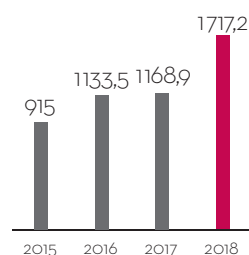
Les résultats de l'exercice 2018 traduisent la poursuite des projets de développement sur l'ensemble des réserves foncières et la rénovation importante de certains actifs. Fort d'un patrimoine s'élevant à plus de 1,7 Md€ à la suite de la fusion-absorption d'Affine en fin d'exercice, le Groupe s'engage dans le recentrage du portefeuille sur les actifs tertiaires afin de poursuivre la stratégie initiée en 2014.

Résultat net consolidé et résultat net récurrent

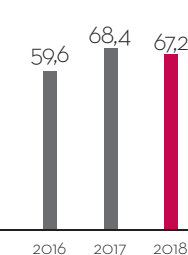
En M€	2018**	2017	Var. Résultat analytique (%)
	Résultat Total IFRS	Résultat Total IFRS	
Loyers bruts	67,2	68,4	-1,7 %
Charges sur immeubles	-7,7	-5,3	
Revenus locatifs nets	59,5	63,1	-5,8 %
Frais de fonctionnement	-14,0	-10,4	
Excédent brut d'exploitation	45,5	52,8	-13,8 %
Dotations nettes aux amortissements	-29,2	-26,8	
Dotations nettes aux provisions	-21,2	0,3	
Résultat opérationnel courant	-4,9	26,3	-118,7 %
% loyers	-7,3 %	38,4 %	
Résultats de cessions	-4,91	0,66	
Autres produits et charges d'exploitation		0,3	
Résultat opérationnel	-2,7	27,3	-109,8 %
% loyers	-4,0 %	39,8 %	
Coût de l'endettement net	-11,0	-9,3	
Autres produits et charges financiers	-0,8	-0,4	
Résultat financier net	-11,8	-9,7	22,2 %
Résultat net avant impôts	-14,5	17,6	-182,8 %
Impôts	-0,2	-0,3	
Résultat net (Part du Groupe)	-14,7	17,3	-185,3 %
% loyers	-21,9 %	25,3 %	
Résultat net (Part du Groupe) par action*	-1,17	1,42	-182,7 %

* Nombre moyen pondéré d'actions dilué au 31/12/2018 : 12 559 709 ; nombre d'actions au 31/12/2017 : 12 177 133.
** Hors effet de la fusion-absorption d'Affine intervenue le 18 décembre 2018.

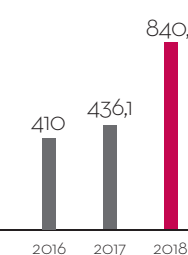
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE M€



ÉVOLUTION* DES LOYERS M€



ÉVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE M€



35,9 M€
EPRA EARNINGS
(RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA)

48,9 %
DE RATIO LTV
(LOAN TO VALUE)

* Hors effet de la fusion-absorption d'Affine intervenue le 18 décembre 2018.

Année boursière 2018



Indicateurs EPRA

	2018	2017
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	35,9 M€	43,6 M€
	31/12/2018	31/12/2017
Taux de rendement EPRA	4,71 %	5,29 %
Taux de rendement EPRA topped-up	5,13 %	5,47 %
Taux de vacance EPRA	14,8 %	12,5 %
ANR EPRA par action	50,10 €	58,20 €
ANR EPRA Triple net par action	50,20 €	58,30 €

Évolution du dividende

En € par action	Dividende sur l'exercice
2015	3,0
2016	3,0
2017	3,0
Proposition 2018*	3,0

* Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle sur les comptes 2018.

Bilan consolidé

En M€	31/12/2018	31/12/2017	VAR	VAR %
ACTIF				
Écart d'acquisition	1,0	0,0	1,0	NA
Immeubles de placement	1 471,4	945,9	525,4	55,5 %
Actifs destinés à être cédés	31,1	4,3	26,8	630,8 %
Immobilisations corporelles	0,9	0,6	0,3	54,7 %
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,0	1,3 %
Créances	102,3	41,8	60,5	144,8 %
Trésorerie	67,1	13,0	54,1	416,1 %
Total actif	1 674,0	1 005,9	667,2	66,3 %
PASSIF				
Capitaux Propres	656,1	495,2	161,0	32,5 %
dont Résultat	-14,7	17,3	-32,0	-185,3 %
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	908,1	449,1	459,0	102,2 %
Autres dettes	109,8	61,6	48,2	78,2 %
Total passif	1 674,0	1 005,9	668,1	66,4 %

Intégration d'Affine dans les comptes

Compte tenu de la proximité de la fusion-absorption d'Affine avec la date de clôture du 31 décembre 2018, les effets de cette opération se traduisent uniquement dans les éléments bilantiels. De ce fait, le compte de résultat, les flux de trésorerie et les agrégats financiers en découlant correspondent essentiellement à l'activité du Groupe avant fusion.



www.societetoureiffel.com

Conception et réalisation : M A K H I A - Crédits photos : portraits et photos d'équipe - Cecilia Garroni, Christophe Guibbaud, Immeubles - Frank Juery, Manuel Panaget, SweetDesign et Tristan Deschamps. Perspectives - Agence d'architecture Manavella, Paul Mayla Architectes & Associés, Simonetti - Malaspina & Associés, SweetDesign.