SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

**DOSSIER DE CONVOCATION**

**Assemblée Générale Mixte**

**Jeudi 24 mai 2018 à 10h**

**Aux Salons Hoche**
**9, avenue Hoche**
**75008 PARIS**

# Sommaire


Page

1 **Convocation à l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2018 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**

23 **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 24 mai 2018**
- **Page 31 : présentation des résolutions**
- **Page 35 : résolutions**

42 **Renouvellements de mandats d'administrateurs proposés à l'assemblée générale**

44 **Formulaire de demande d'envoi de documents**



**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA**
Société anonyme au capital de 61 272 730 euros
Siège social : 11-13, avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

www.societetoureiffel.com

# Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 mai 2018

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

**le jeudi 24 mai 2018 à 10 heures**
**aux Salons Hoche, 9 avenue Hoche – 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 et des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2017 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2017 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2017 ;
- 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 Monsieur Hubert Rodarie ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Agnès Auberty ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de SMAvieBTP ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de MM PUCCINI ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de AG REAL ESTATE ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de SURAVENIR ;
- Renouvellement du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes ;
- Non renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant ;
- Non renouvellement du mandat de la société Expertise et Audit SA et nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de co-commissaire aux comptes ;
- Non renouvellement du mandat de la société Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ;
- Approbation de la rémunération attribuée au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2017 ;
- Approbation de la rémunération attribuée au Directeur Général au titre de l'exercice 2017 ;

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Président du conseil d'administration pour l'exercice 2018 ;

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Directeur général pour l'exercice 2018 ;

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

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

- Modification de l'article 21 des statuts ;

- 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 22 mai 2018 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 titulaires de titres au porteur souhaitant participer physiquement à l'assemblée peuvent demander une carte d'admission.

   A défaut d'assister physiquement 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@stoureiffel.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@stoureiffel.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 mail à l'adresse suivante : service.assemblee-generale@sgss.socgen.com) 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 la date de l'assemblée, soit le 21 mai 2018, 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@stoureiffel.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, soit au plus tard le 21 mai 2018.

Lorsqu'un actionnaire a déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à 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 doivent être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception par les actionnaires remplissant les conditions légales et réceptionnées par la Société au 11/13 avenue de Friedland -75008 Paris au plus tard vingt-cinq jours avant l'assemblée générale, soit le 29 avril 2018. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée. La demande d'inscription de projets de résolutions doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

L'examen du point ou du projet de résolutions est subordonné à une nouvelle attestation d'inscription en compte des auteurs de la demande au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée.

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, dans la rubrique consacrée aux questions-réponses.

## C. Documents mis à la disposition des actionnaires

Les documents visés aux articles R.225-89 et suivants du Code de commerce seront tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société pendant le délai de quinze jours qui précède l'Assemblée.

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 le 3 mai 2018 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 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 votre défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

## 4) Donner pouvoir 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 : 01.42.66.01.54
- par e-mail : actionnaires@stoureiffel.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 ?

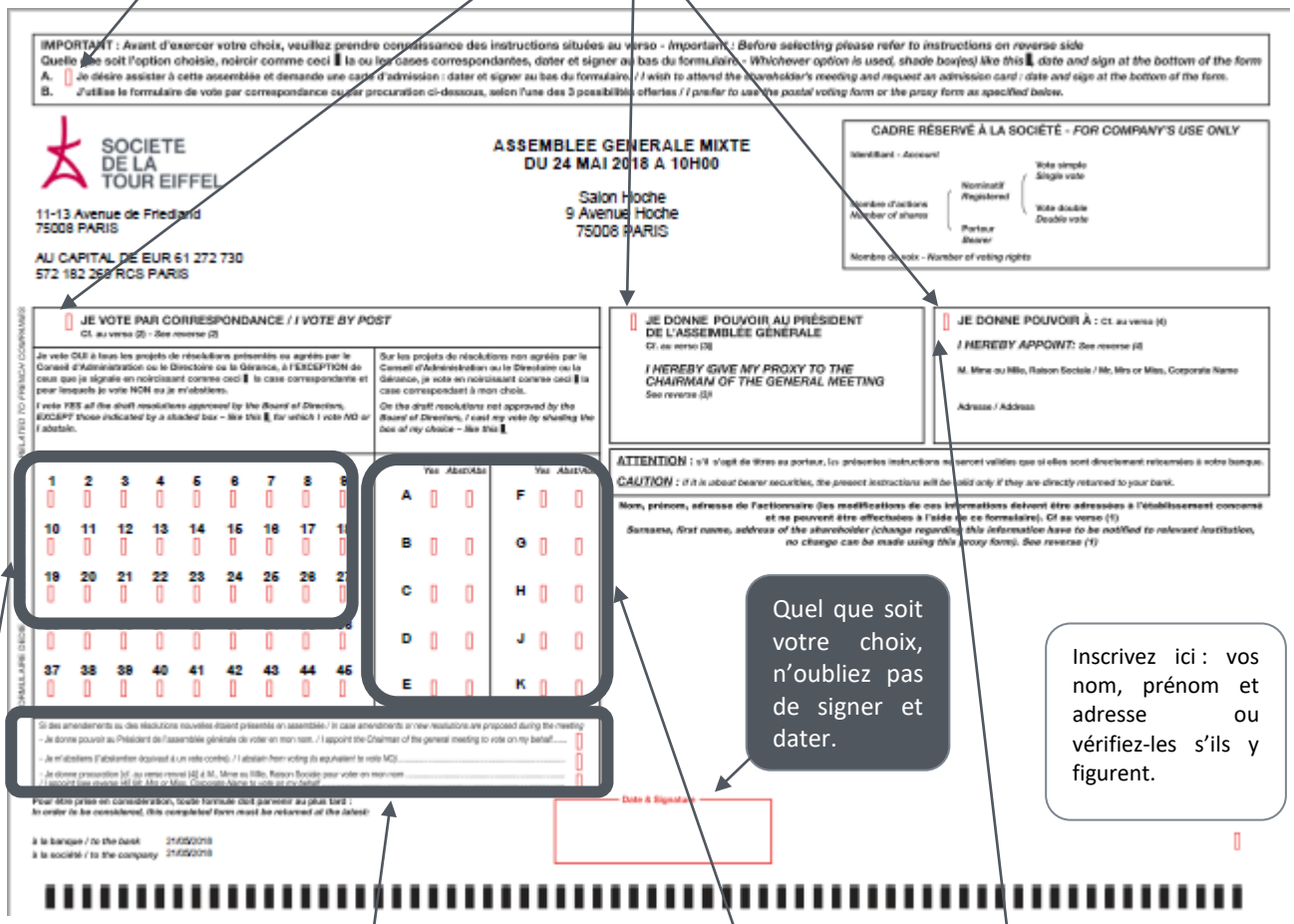
A retourner

- 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.




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

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») a poursuivi en 2017 sa dynamique de croissance par l'acquisition d'actifs générateurs de cash flows situés dans des pôles tertiaires au sein du Grand Paris et par le développement de ses parcs d'affaires franciliens et en régions. Elle a également lancé sur ses réserves foncières de Massy la première phase de son projet « Campus Eiffel Massy ».

Ces opérations s'inscrivent dans le plan stratégique annoncé et la volonté de porter le patrimoine immobilier du groupe à 1,5 Md€ dans les prochaines années.

Les acquisitions d'actifs sécurisés réalisées par la Société au cours des trois dernières années et le développement de ses équipes lui permettent de développer son patrimoine de manière endogène. Elle privilégie aujourd'hui le développement, la mise en valeur de ses fonciers disponibles et les opérations nouvelles dans ses parcs.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine s'établit à 1,169 Md€ et la surface totale représente près de 500.000 m².

Au-delà de la poursuite de sa politique d'investissement, la Société au cours de 2017 a continué à assurer la sécurisation des loyers et le suivi de son endettement.

### Poursuite de la politique d'investissement

La Société a poursuivi en 2017 sa politique de croissance dynamique :

**Par l'acquisition de l'immeuble Diagonale Sud**, à Montigny-le-Bretonneux. Diagonale Sud est un immeuble de bureaux d'environ 5.500 m² rénové en 2014 et bénéficiant d'une qualification BREEAM niveau GOOD, entièrement loué. Cette acquisition, qui s'inscrit dans la stratégie de développement de pôles d'affaires, complète l'implantation de la Société avec plus de 58.000 m² sur le pôle des Yvelines. Son patrimoine sur la zone dynamique de Saint-Quentin-en-Yvelines compte déjà Diagonale Ouest (7.586 m²), mitoyen à Diagonale Sud, ainsi qu'Odyssée et Berlioz à Guyancourt.

**Par le développement de ses réserves foncières :**
La stratégie de croissance de la Société se fonde également sur le développement de ses réserves foncières par la signature de BEFA (baux en l'état futur d'achèvement) ou la construction de bâtiments adaptés à la demande locative.

✓ Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence

Un BEFA d'une durée de 9 ans dont 6 fermes a été conclu avec 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 a été livré en janvier 2018.

Cette implantation majeure pour le Parc du Golf souligne sa qualité et son potentiel de développement.

La Société a acquis en 2017 deux immeubles dans ce Parc, l'un de 1.500 m² (bâtiment AMBRE) et l'autre d'environ 1.100 m² (bâtiment INDIGO), permettant ainsi de porter son patrimoine immobilier à près de 65 % des surfaces du parc.

Elle compte y poursuivre sa politique de développement tant par des acquisitions que par croissance endogène sur ses réserves foncières disponibles représentant un potentiel de 4.500 m² pour de nouveaux projets à réaliser dans les prochaines années.

A ce titre, elle a déposé fin 2017 une demande de permis de construire pour la construction de deux bâtiments d'une surface totale de 355 m² permettant l'implantation d'un restaurant et d'un show room.

✓ Sur le Parc des Aygalades à Marseille

Un BEFA d'une durée de 12 ans a été conclu avec un locataire pour lequel est construit un immeuble clé en main de 1.967 m² (bâtiment 11 Cyprès), bénéficiant d'une certification niveau good. La livraison est prévue au 2ème trimestre 2018.

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 d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3.600 m² de bureaux avec des commerces en pied d'immeuble. La commercialisation est en cours.

✓ Sur le Parc Eiffel Défense-Nanterre-Seine

Ce Parc acquis fin 2016 est composé de 19 immeubles de bureaux et de locaux d'activités d'une surface locative globale de 70.000 m², ainsi que de réserves foncières. Une crèche a été installée en septembre 2017.

Trois projets sont menés en priorité dans ce Parc :

- Le NANTEUIL (projet achevé) : travaux de remise en état dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 5.500 m² avec prise d'effet au premier trimestre 2018 ;

- Le NAVARQUE (projet en cours) : restructuration d'un bâtiment de 6 300 m² pour réaménagement en bureaux et activités pour une livraison attendue début 2019 et une certification BREEAM RFO Good visée ; 50% du bâtiment sont d'ores et déjà commercialisés et des négociations avancées sont en cours sur le solde ;

- Le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2 760 m² ;

Les deux premiers bâtiments de bureaux bénéficient d'ores et déjà de nouveaux baux signés pour environ 6.500 m², ce qui portera à 12.000 m² les surfaces louées depuis l'acquisition de ce Parc par la Société.

✓ Sur le site de MASSY - AMPERE

Situé dans la ZAC Ampère Atlantis, bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien, ce site présente une réserve foncière de 55.000 m². Il accueille déjà sur 16.700 m² un immeuble entièrement loué à un locataire de premier plan.

La Société a lancé la réalisation de la première phase du projet « Campus Eiffel Massy » (Tranches 1 et 2) de plus de 24.000 m² de bureaux. L'objectif de ce campus centré sur la modularité, les services et les moyennes surfaces, est de proposer une offre commerciale complémentaire aux immeubles existants.

La tranche 1 porte sur la construction, lancée en octobre 2017, d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE Excellent d'une surface de plus de 12.600 m² dont la livraison est prévue au cours de second semestre 2019 (îlot O). La commercialisation est en cours.

La tranche 2 de ce projet porte sur la réalisation de plus de 12.100 m² sur l'îlot P. L'agrément obtenu a été prorogé jusqu'en septembre 2019.

✓ Sur le Parc Eiffel d'Orsay

Ce Parc est idéalement situé au cœur de la ZAC du Moulon créée par l'Etablissement Public Paris-Saclay, lequel projette dans le cadre du Grand Paris Express la création d'une gare à proximité. Il dispose actuellement de 17.000 m² de bureaux répartis sur 16 bâtiments.

La Société compte poursuivre activement l'exploitation de ce Parc qui dispose d'un fort potentiel en termes de réserves foncières et d'attractivité.

Elle a acquis en 2017 un bâtiment de 1.300 m² (bâtiment D) auprès de la Commune d'Orsay. Ce bâtiment est occupé par une des pépinières d'entreprises de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay. Cette dernière acquisition a permis à la Société de détenir 100% des bâtiments du Parc d'Orsay, de prononcer la dissolution de l'Association syndicale libre qui gérait les parties communes du Parc et donc de faire entrer à son bilan 42 318 m2 de terrains (principalement des voiries).

Dans le cadre de son partenariat de long terme avec l'établissement public d'aménagement de Paris Saclay, le Groupe a cédé, un bâtiment et des parcelles de terrain du Parc Eiffel d'Orsay pour une surface totale d'environ 8.500 m² afin de lui permettre de mener à bien un projet de développement sur une parcelle attenante au Parc.

La Société a déposé un permis de construire pour la construction d'un ensemble de deux immeubles de bureaux et activités comprenant notamment un restaurant d'entreprise, d'une surface globale d'environ 13.600 m².

✓ Sur le Parc des Tanneries à Strasbourg

Ce Parc dispose de réserves foncières pour la construction de nouveaux projets clé en main locatifs.

✓ La Société continue par ailleurs 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.

**<u>Sécurisation des loyers</u>**

La Société poursuit sa politique d'anticipation des renouvellements de baux afin de renforcer la pérennité de ses loyers et protéger son taux de vacance EPRA.

Quelques mois après avoir finalisé l'acquisition du Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et de l'immeuble de bureaux Delta (Nanterre-Préfecture), la Société a

enregistré les premiers succès d'une gestion active de ce patrimoine. Sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, cela se traduit par la signature de baux pour une surface totale de près de 7.400 m² de bureaux, dont 6.000 m2 prendront effet en 2018 et 2019.

En conséquence de cette activité, le taux de vacance EPRA au 31 décembre 2017 a été maintenu à son niveau du 31 décembre 2016 soit 12,5%.
Les loyers annualisés au 31 décembre 2017 sont de 71 M€ contre 70M€ au 31 décembre 2016.

La situation locative globale au 31 décembre 2017 fait apparaître que près de 65 % des loyers globaux sont sécurisés par 19 locataires de premier plan.

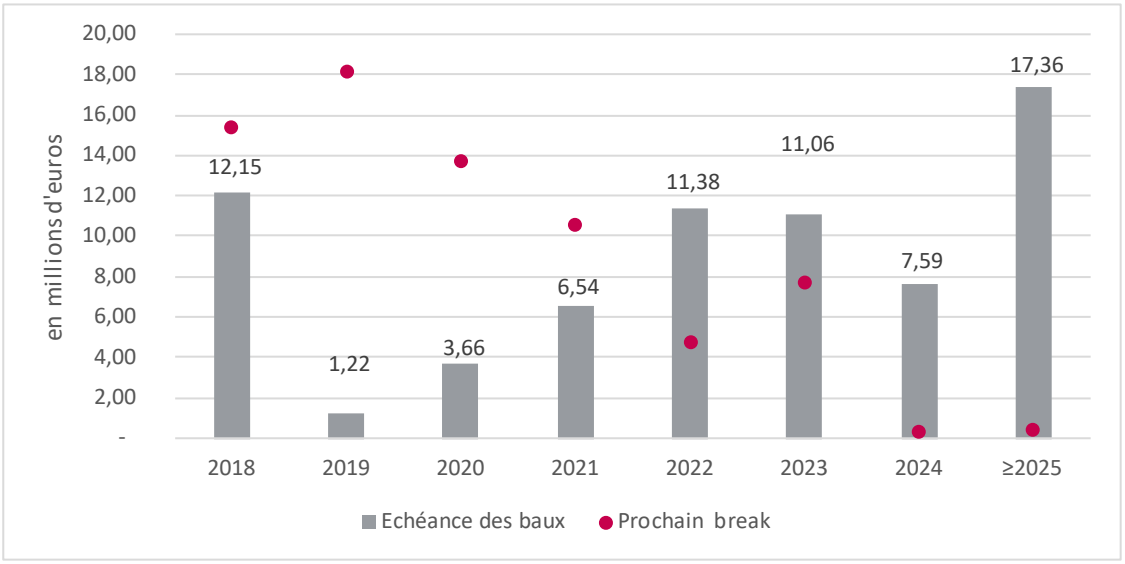
Au 31 décembre 2017, la base locative du Groupe se détaille de la façon suivante dans le tableau à droite:

| **Locataires** | **% du total** |
|---|---|
| Autres locataires | 35% |
| La Poste* | 9% |
| CapGemini | 7% |
| Alstom | 7% |
| Altran | 5% |
| Air Liquide | 4% |
| C&S | 3% |
| Atos | 3% |
| Ministère de l'Intérieur | 3% |
| Orange | 3% |
| Yokogawa | 3% |
| Baxter | 2% |
| Pôle Emploi | 2% |
| NXP | 2% |
| NEOPOST | 2% |
| Automativ Trw | 2% |
| Bourjois | 2% |
| Centre des Monuments Nationaux | 2% |
| Direction Départementale FP | 2% |
| NXTO | 1% |
| **Total** | **100%** |

* plusieurs sites

L'échéance ferme moyenne des baux du portefeuille se situe au premier trimestre 2020, soit dans plus de 2 ans.

Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers :



**Endettement et ratio LTV**

**Refinancement bancaire**

En date du 04 avril 2017, la Société a remboursé le solde de 20M€ du tirage réalisé au cours de l'exercice 2016 sur la ligne de crédit SMABTP.

En date du 06 avril 2017, la Société a conclu un emprunt (revolving credit facility (« RCF »)) de 100 M€ d'une maturité de 7 ans assorti d'un taux variable Euribor+100bps. En date du 29 mai 2017, cette ligne a été intégralement tirée et utilisée à hauteur de 84M€ pour l'annulation partielle du RCF conclu en 2015.

En date du 19 juillet 2017, la Société a émis un emprunt obligataire de type EURO PP d'un montant nominal de 90M€ d'une maturité de 10 ans assorti d'un coupon de 2,98%. Le produit de cette émission a été intégralement utilisé pour l'annulation partielle du RCF conclu en 2015.

En date du 11 décembre 2017, la Société a conclu un emprunt (revolving credit facility (« RCF »)) de 60 M€ d'une maturité de 7 ans assorti d'un taux variable Euribor+110bps. En date du 15 décembre 2017, cette ligne a été tirée à hauteur de 20M€.

**Maintien du ratio LTV**

Au cours de 2017, 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.

Ce ratio s'élève à 37,3% au 31 décembre 2017 contre 36,2% au 31 décembre 2016.

## Autres faits marquants

**Gouvernance**

Madame Bibiane de Cazenove, administratrice indépendante, a été désignée Présidente du Comité d'audit par le Conseil d'administration le 8 mars 2017. Le mandat de membre du comité d'audit de Madame Marie Wiedmer-Brouder a pris fin le 22 mai 2017.

Les mandats d'administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder et de Monsieur Bernard Milléquant ont été renouvelés au cours de l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2017 pour une durée de trois ans.

**Distribution**

L'assemblée générale annuelle tenue le 22 mai 2017 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2016 un dividende de 3 euros par action, payé le 30 juin 2017 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 53,01 euros, au choix de l'actionnaire. Au terme de la période d'option courant du 2 juin au 16 juin inclus, 17,7% des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions. 120.125 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises, représentant 0,99 % du capital de la Société (sur la base du capital au 31 mai 2017).

**Augmentations de capital**

Au cours de 2017, 144.037 actions nouvelles ont été créées :

- ✓ 120.125 actions au titre du paiement du dividende 2016 en actions,
- ✓ 2.792 actions par exercice d'options de souscription d'action,
- ✓ 21.120 actions par livraison d'actions gratuites.

Au 31 décembre 2017, le capital social de la Société s'élève à 61.272.730 euros, divisé en 12.254.546 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune.

**Cessions d'actifs non stratégiques**

Une promesse de vente a été signée en mars 2017 en vue de la cession de la parcelle sur laquelle est édifié le bâtiment dit « technique » de Bobigny.

**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 22 mai 2017 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour. Ce programme est détaillé au paragraphe 5.1.2 Opérations d'achat d'actions du rapport de gestion du Groupe 2017.

Un contrat de liquidité est confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 31 décembre 2017, la Société détenait 3.011 actions au titre de son contrat de liquidité.

**Prises ou cessions de participation**

Au cours de l'exercice 2017, la Société de la Tour Eiffel n'a pris ni cédé de participation.

**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.

Elle a de plus réalisé avec le cabinet Sinteo la cartographie environnementale de son patrimoine d'actifs de bureaux, à hauteur de 96% 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). Elle a maintenu en 2017 le niveau GREEN STAR au GRESB qui récompense sa pratique extra-financière (transparence des informations environnementales, bonnes pratiques au niveau corporate) sur la base des données 2016.

Au cours de 2017, quatre nouveaux immeubles, totalisant environ 15.000 m² de surface en Ile-de-France, ainsi que deux bâtiments de 2.000 m² en région ont reçu une certification d'exploitation : HQE EXPLOITATION ou BREEAM IN USE.

A l'issue de la période de validité des premières certifications, grâce au travail environnemental accompli, 80% des immeubles ont obtenu une note de renouvellement supérieure à celle des certifications d'origine.

Au 31 décembre 2017, 73 % des actifs franciliens du groupe (en valeur) ont reçu une certification.

De plus amples informations sont données dans le Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise inclus dans le rapport de gestion du Groupe 2017.

**EPRA SILVER BPR Award 2016**

Le rapport de gestion du Groupe sur l'exercice 2016 a été primé en 2017 par l'EPRA (European Public Real Estate Association) :

- du trophée Argent pour la communication financière,
- et du trophée Bronze pour la communication environnementale.

Ces trophées sanctionnent le respect des standards de communication que l'EPRA recommande de suivre.

**Contrôle fiscal**

Un contrôle fiscal a eu lieu sur les exercices 2014 et 2015 de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL et s'est conclu sans incidence significative pour le Groupe.

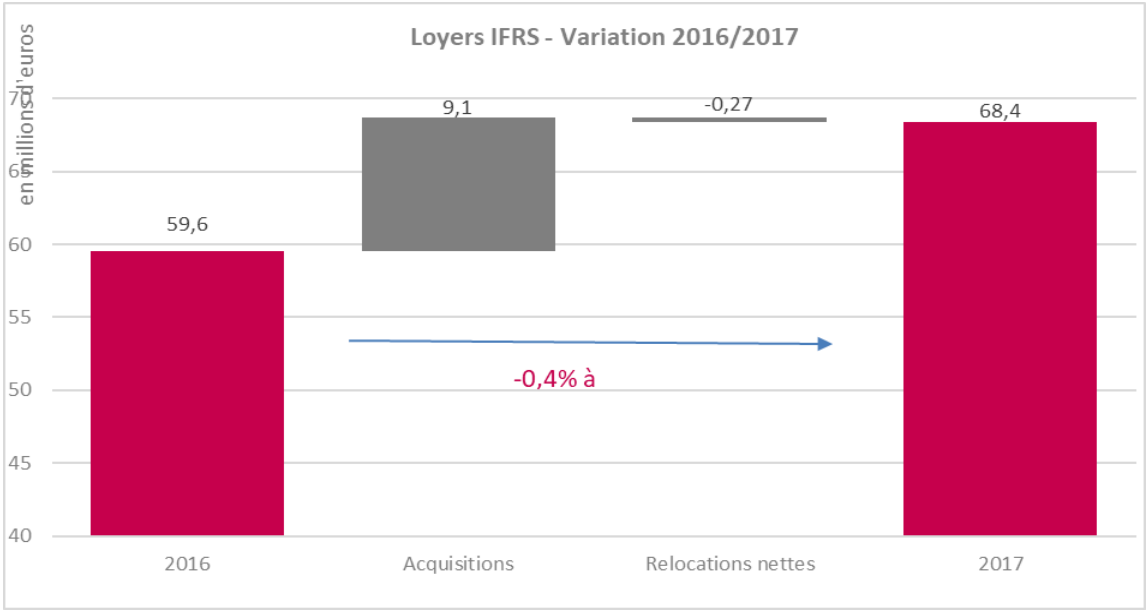
Le contrôle fiscal sur la SCI ARMAN F02 pour les exercices 2013, 2014 et 2015 s'est achevé au cours de l'exercice sans incidence significative pour le Groupe.

**COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2017**

**Analyse des résultats consolidés**

**Compte de résultat consolidé**

⇨ Les revenus locatifs bruts consolidés du Groupe s'élèvent à 68,4 M€ en 2017, par rapport à 59,6 M€ en 2016. Cette progression est principalement le fruit des acquisitions réalisées en 2016.



⇨ Les charges locatives supportées par le Groupe s'élèvent à 5,3 M€ au 31.12.2017 contre 4,2 M€ au 31.12.2016. Cette augmentation est liée à l'intégration du Parc Eiffel Nanterre Seine en décembre 2016 qui a été acquis avec un taux de vacance de 39%.

⇨ Compte tenu de ces éléments les Revenus locatifs nets sont de 63,1 M€ en 2017 contre 55,3 M€ en 2016, soit une progression de +14%.

⇨ Les charges opérationnelles s'élèvent à -36,9 M€ à fin 2017 contre -30,0 M€ à fin 2016. Elles sont principalement constituées :

- De frais généraux restés stables sur la période (-3,9 M€ en 2017 et 2016) ;

- De frais de personnels s'élevant à -5,9 M€ en 2017 contre -4,8 M€ en 2016. Cette progression est liée aux modalités de reconnaissance en IFRS des plans d'attribution d'actions gratuites (plans 11 et 12). La Rémunération du personnel reste stable à 3,2 M€ ;

- De dotations nettes aux amortissements et aux provisions en hausse du fait de l'effet volume lié aux acquisitions 2016 (-26,5 M€ en 2017 contre -20,9 M€ en 2016).

⇨ Compte tenu du résultat de cession d'actifs (+0,7 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (+0,3 M€), le résultat opérationnel ressort à 27,3 M€ en 2017 contre 26,8 M€ en 2016.

Le résultat financier s'établit à -9,7 M€ à fin 2017 contre à -9,6 M€ à fin 2016, Il est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement net s'établissant à -9,3 M€ en 2017 contre -8,4 M€ en 2016. Cette progression est liée à un effet taux (taux moyen de l'endettement de 2,06% en 2017 contre 1,85 % en 2016) et un effet volume (encours moyen de 429 M€ en 2017 contre 412 M€ en 2016) ;

- De la variation de valeur sur l'exercice des instruments de couverture de la dette (-0,4 M€).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à +17,3 M€ au 31 décembre 2017 contre +17,1 M€ au 31 décembre 2016.

**Bilan consolidé**

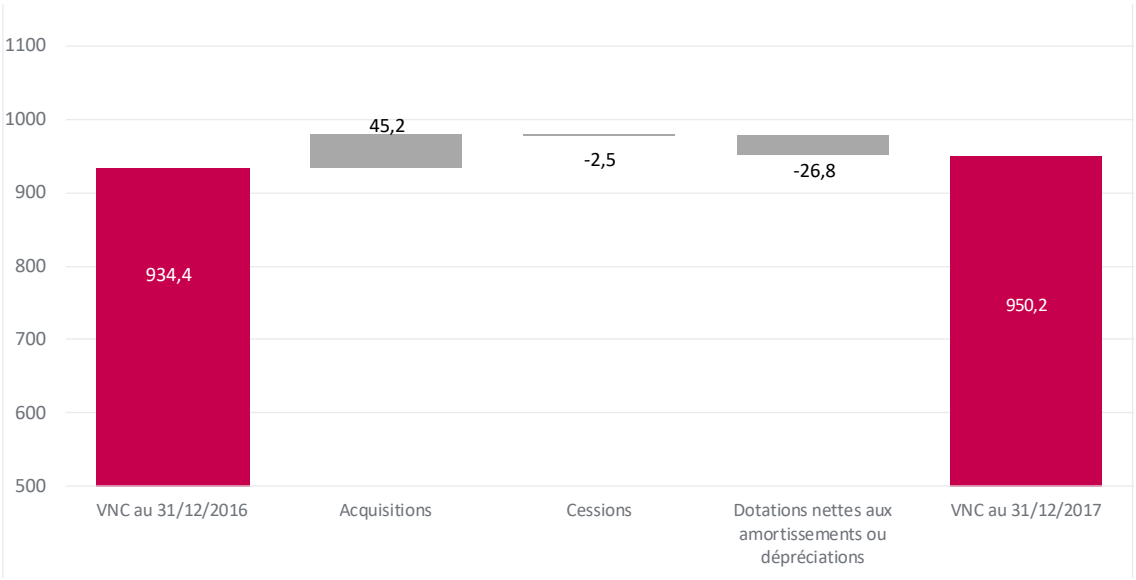
Au 31 décembre 2017, le total du bilan s'élève à 1 005,9 M€ contre 1 000,0 M€ au 31 décembre 2016.

▪ A l'actif :

⇨ L'augmentation nette de 15,8 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 31/12/2016 | Acquisitions | Cessions | Dotations nettes aux amortissements | Reclassement | VNC au 31/12/2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Immeubles de placement | 921,5 | 20,6 | -2,5 | -26,7 | 3,7 | **916,6** |
| Immeubles de placement en cours de construction | 8,6 | 24,6 | | 0,0 | | **33,2** |
| Immeubles destinés à être cédés | 4,3 | 0,0 | | -0,1 | -3,8 | **0,4** |
| **Total Patrimoine** | **934,4** | **45,2** | **-2,5** | **-26,8** | **-0,1** | **950,2** |

**Evolution de la valeur nette du patrimoine**




La colonne Acquisitions concernent les travaux immobilisés et les acquisitions de l'exercice.

⇨ Les actifs financiers s'élèvent à 0,8 M€ au 31 décembre 2017, contre 1,3 M€ au 31 décembre 2016. Ils sont principalement composés des instruments de couverture mis en place dans le cadre des financements bancaires (0,5 M€) et des dépôts de garantie (0,3 M€).

⇨ Les clients et comptes rattachés s'élèvent à 25,4 M€ au 31 décembre 2017 contre 25,9 M€ au 31 décembre 2016. Aucun impayé significatif nécessitant un classement en créances douteuses n'a été constaté sur la période.

⇨ Les autres créances et comptes de régularisation s'élèvent à 15,3 M€ au 31 décembre 2017 contre 15,0 M€ au 31 décembre 2016. Elles sont principalement constituées :

- de créances sur l'Etat (4,9 M€ au 31 décembre 2017) correspondant à des créances et à des remboursements de TVA à venir ;
- de créances diverses (9,4 M€ au 31 décembre 2017) composées essentiellement d'avances versées sur les travaux de l'immeuble de Massy (4,8 M€) et le réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (1,6 M€) et du produit de la vente restant à être encaissé du bâtiment U du parc d'Orsay (2,7 M€).

⇨ La trésorerie s'établit à 13,0 M€ au 31 décembre 2017 contre 22,6 M€ au 31 décembre 2016 (voir commentaires sur le Tableau des flux de trésorerie ci-dessous).

▪ <u>Au passif</u> :

⇨ Les capitaux propres ressortent à 495,2 M€ au 31 décembre 2017 en diminution de 11,7 M€. Cette diminution renvoie principalement au versement du dividende 2016 (3 € par action soit -36,3 M€), partiellement compensé par la souscription du règlement d'une partie de ce dividende en actions (+6,4 M€) et par le résultat de l'exercice (+17,3 M€).

⇨ L'endettement bancaire se monte à 449,1 M€ au 31 décembre 2017, compte tenu des opérations suivantes :

- Remboursement de l'emprunt SMABTP pour 20M€ ;
- Souscription et tirage de l'emprunt RCF CAdIF pour 100 M€ ;
- Emission d'un EURO PP pour 90 M€ ;
- Tirage de l'emprunt RCF Natixis pour 20 M€ ;
- Remboursement et annulation de l'emprunt RCF BNP pour 174 M€.

⇨ Les autres passifs financiers s'élèvent à 11,6 M€ au 31 décembre 2017 et sont constitués des dépôts de garantie reçus des locataires.

⇨ Les autres dettes d'exploitation s'élèvent à 50,1 M€ et renvoient principalement :

- Aux dettes fournisseurs et autres dettes (33,7 M€), dont 20,6 M€ de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 1T 2018 ;
- Aux dettes fiscales et sociales (7,4 M€).
- A la dette d'exit tax, relative à la réévaluation de l'immeuble Linéa, de 9,6 M€ au 31 décembre 2017, correspondant à deux annuités résiduelles.

**Tableau des flux de trésorerie**

Le tableau des flux de trésorerie du Groupe inclut trois catégories de flux :

- Flux de trésorerie liés à l'activité : ils passent de 36,6 M€ en 2016 à 55,7 M€ en 2017. Cette augmentation de 19,1 M€ s'explique principalement par les effets suivants :
  - une augmentation de la trésorerie générée par l'activité de gestion locative du patrimoine de (+9,5 M€) du fait des acquisitions réalisées en 2016 ;
  - variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (+9,8 M€).

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -43,2 M€ au 31 décembre 2017 contre -209,0 M€ au 31 décembre 2016. Sur l'exercice 2017, ils se décomposent principalement de la façon suivante :
  - Acquisition du bâtiment du Parc Eiffel Orsay (1,5 M€) ;
  - Acquisition du bâtiment AMBRE du Parc du Golf à Aix en Provence (1,8 M€) ;
  - Acquisition du bâtiment INDIGO du Parc du Golf à Aix en Provence (1,4 M€) ;
  - Acquisition de l'immeuble Diagonale Sud (14,2 M€) ;
  - Coûts de construction du bâtiment Cap Gemini (6,7 M€) ;
  - Coûts de construction du bâtiment SERAMM (2,6 M€) ;
  - Coûts de construction du Campus Eiffel Massy (5,1 M€).

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -34,8 M€ au 31 décembre 2017 contre -28,1 M€ au 31 décembre 2016. Sur l'exercice 2017, ils sont principalement le reflet :
  - d'une distribution de dividende pour un montant total de 36,3 M€ (dont 6,4 M€ ont été distribués sous forme d'actions résultant d'une augmentation de capital intervenue le 30 juin 2017) ;
  - du remboursement des emprunts SMABTP (20M€) et RCF BNP (174M€) ;
  - du tirage sur le RCF CAdIF (100M€) ;
  - de l'émission de l'Euro PP 2017 (90M€) ;
  - du tirage sur le RCF Natixis (20M€).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 22,6 M€ au 1er janvier 2017 à 13,0 M€ au 31 décembre 2017.

**Cash-flow courant**

| en M€ | 2017 | 2016 | Variation |
|---|---|---|---|
| Loyers bruts cash | 67,6 | 59,1 | 14,5% |
| Charges récurrentes sur immeubles | -5,2 | -4,1 | 27,3% |
| Frais généraux récurrents | -9,6 | -8,5 | 13,1% |
| Intérêts financiers versés | -7,6 | -7,6 | 0,4% |
| **Cash-flow courant** | **45,2** | **38,9** | **16,1%** |
| **En € / action** | | | |
| **Cash-flow courant (en € / action *)** | **3,7** | **4,0** | **-7,7%** |

*(*) nombre moyen pondéré d'actions : 12 177 133 au 31/12/2017 : contre 9 713 279 au 31/12/2016*

Le cash-flow courant s'élève à 45,2 M€ en 2017 contre 38,9 M€ en 2016, en hausse de 16,1 % principalement liée aux acquisitions de l'exercice 2016.

## Financement du groupe

La dette bancaire brute s'élève à 449,1 M€ au 31 décembre 2017 contre 432,7 M€ au 31 décembre 2016.

Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 436,1 M€ à fin 2017 contre 410,1 M€ à fin 2016 :

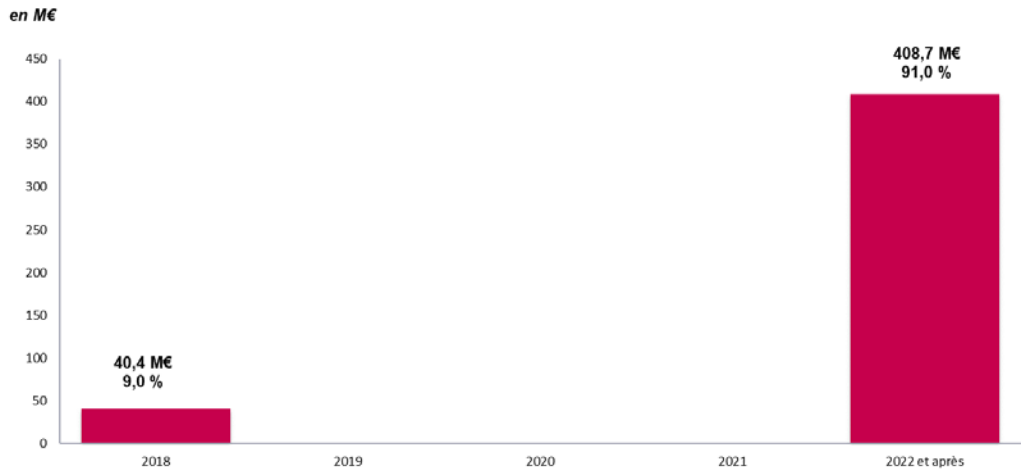
Structure de l'endettement

| En M€ | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|---|---|
| Dette bancaire brute | 449,1 | 432,7 |
| Trésorerie | -13,0 | -22,6 |
| **Dette bancaire nette** | **436,1** | **410,1** |

L'encours moyen de la dette en nominal s'est élevé à 429 M€ en 2017 contre 412 M€ en 2016. Le taux d'intérêt moyen était de 2,06% contre 1,85% au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2017 représente 37,3 % du patrimoine dont la valeur est de 1 168,9 M€, contre 36,2 % au 31 décembre 2016.

La dette bancaire consolidée de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2017 de 449,1 M€ est représentée, par maturité, dans le graphique ci-après




La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 7,2 ans au 31 décembre 2017 contre 4,6 ans au 31 décembre 2016.

Le coût moyen de financement du Groupe ressort quant à lui à 2,06 % en 2017, contre 1,85 % en 2016.

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

| **Ratios d'endettement** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Fonds propres consolidés (M€) | 495,2 | 506,9 |
| Dette bancaire nette (M€) | 436,1 | 410,1 |
| Dette bancaire nette / Juste Valeur portefeuille (LTV) | 37,3% | 36,2% |
| **Ratios de financement** | **2017** | **2016** |
| Coût moyen de la dette | 2,06% | 1,85 % |
| Emprunt à taux fixe ou capé | 100,0% | 96,9 % |
| Maturité de la dette | 7,2 ans | 4,6 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 31/12/2017*

| | Dette consolidée en M€ | LTV maximum | ICR minimum | Ratio dette sécurisée (hypothécaire) | Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert) | LTV | ICR /CFF | Ratio dette sécurisée (hypothécaire) | Valeur du patrimoine consolidé libre M€ | Taux | Echéance | Nature du Financement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Obligation EURO PP 2015 | 202,9 | 55% | 2x | N/A | N/A | 37,3% | 683% | N/A | N/A | Fixe 3,30% | 15/07/2025 | Corporate |
| Obligation EURO PP 2017 | 91,0 | 55% | 2x | N/A | N/A | 37,3% | 683% | N/A | N/A | Fixe 2,98% | 19/07/2027 | Corporate |
| RCF POOL BNP | 35,9 | 50% | 2x | <20% | > 500 M€ | 37,3% | 570% | 0% | 1 168,9 | Euribor 3M + 65 bps | 30/10/2018 | Corporate (Revolving Credit Facility) |
| RCF POOL CAdIF | 99,7 | 50% | 2x | <20% | > 500 M€ | 37,3% | 570% | 0% | 1 168,9 | Euribor 3M + 100 bps | 06/04/2024 | Corporate (Revolving Credit Facility) |
| RCF Natixis | 19,6 | 50% | 2x | <20% | > 500 M€ | 37,3% | 570% | 0% | 1 168,9 | Euribor 3M + 110 bps | 11/12/2024 | Corporate (Revolving Credit Facility) |
| **Total dette bancaire** | **449,1** | | | | | | | | | | | |

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2017 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.

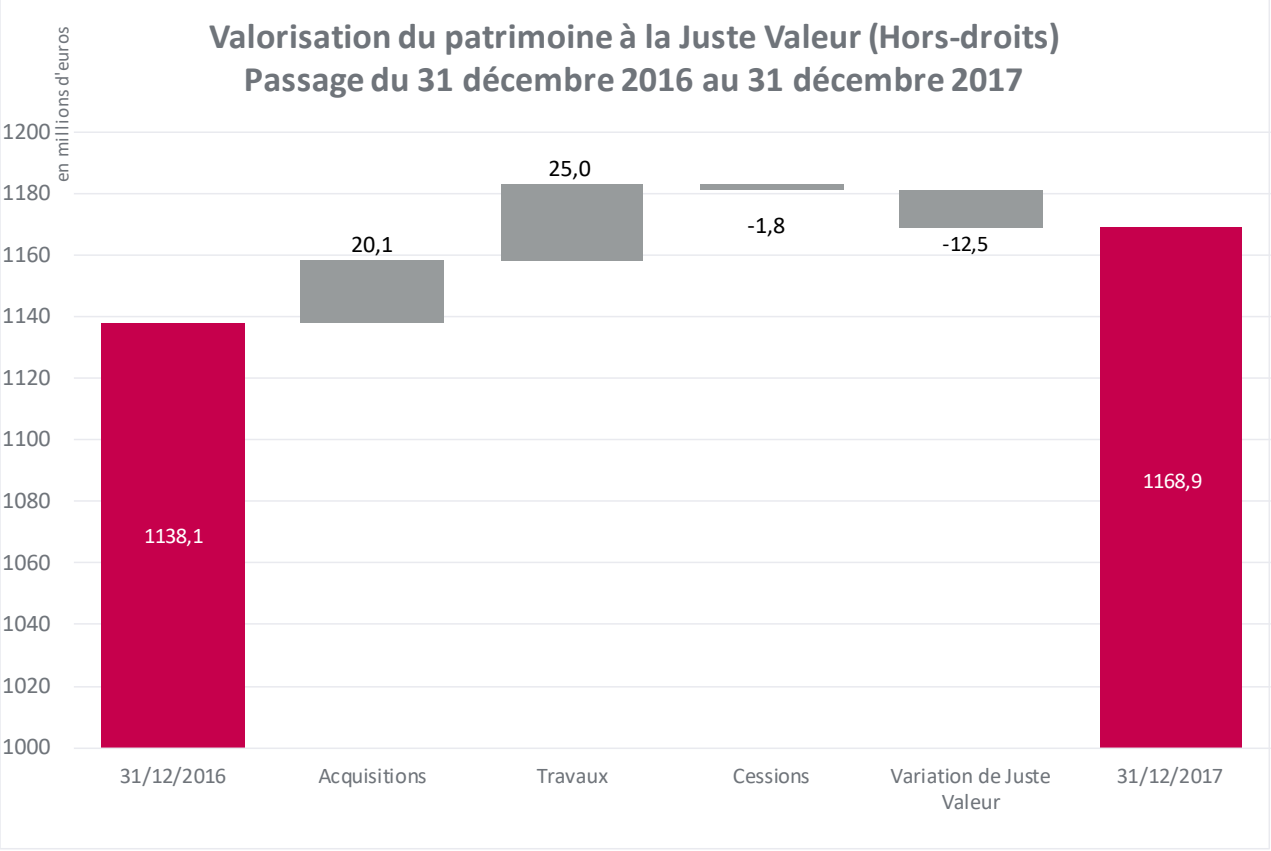
**PATRIMOINE DU GROUPE (VALORISATION A LA JUSTE VALEUR)**

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2017.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 168,9 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

**Evolution de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2017**

| en millions d'euros | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variation en M€ | Variation en % |
|---|---|---|---|---|
| Bureaux Paris-IdF | 1 001,4 | 980,7 | 20,6 | 2,1% |
| Bureaux Régions | 124,0 | 110,2 | 13,8 | 12,5% |
| **Total Bureaux** | **1 125,3** | **1 090,9** | **34,4** | **3,2%** |
| Autres actifs | 43,5 | 44,1 | -0,6 | -1,4% |
| **Total Patrimoine** | **1 168,9** | **1 135,1** | **33,8** | **3%** |




Au 31 décembre 2017, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est 82,7 M€, pour une valeur droits inclus de 1 249 M€, soit un rendement effectif potentiel de 6,6%.

**INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA**

## Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes. Il ressort à 43,6 M€ en 2017 contre 35,4 M€ en 2016 soit une augmentation de plus de 23%. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat courant communiqué par le Groupe et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

| *en M€* | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| **Résultat net IFRS (part du groupe)** | **17,3** | **17,1** |
| **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 | 26,5 | 20,8 |
| (ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement | -0,7 | -2,0 |
| (iii) Plus ou moins-values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison | 0,0 | 0,0 |
| (iv) Impôt sur plus ou moins-values de cessions | N/A | N/A |
| (v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill | N/A | N/A |
| (vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture | 0,5 | -0,5 |
| (vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle | N/A | N/A |
| (viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA | N/A | N/A |
| (ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint-ventures (non consolidés) | N/A | N/A |
| (x) Intérêts minoritaires | N/A | N/A |
| **EPRA Earnings** | **43,6** | **35,4** |
| nombre d'actions moyen en circulation (en millions) | 12,177133 | 9,713279 |
| **EPRA Earnings par action** | **3,58** | **3,64** |

## ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

### ⇨ Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2017, retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation 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 ;

L'ANR triple net EPRA s'établit à 58,3 € par action au 31 décembre 2017, contre 58,9 € au 31 décembre 2016, soit une diminution de -1,1 %.

### ⇨ Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2017, retraités des éléments suivants :

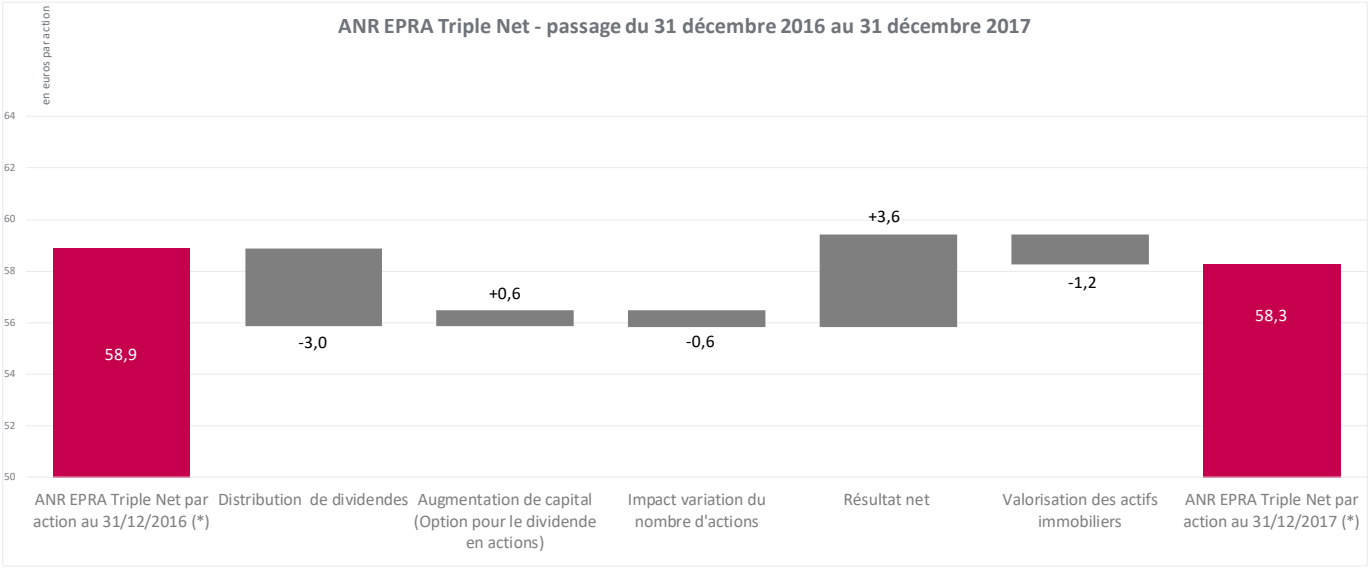
- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de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

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 58,2 € par action au 31 décembre 2017 contre 58,8 € par action au 31 décembre 2016, soit une diminution de 1,0 %.

**Calcul de l'ANR Triple Net EPRA à partir des capitaux propres consolidés**

| En millions d'euros | 31/12/2017 | 31/12/2016 | VAR en % |
|---|---|---|---|
| **Capitaux propres consolidés (part du groupe)** | **495,2** | **506,9** | **-2,3%** |
| Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement | 211,5 | 199,3 | |
| Plus-value latente sur immobilisations incorporelles | 8,4 | 8,4 | |
| **EPRA NNNAV (ANR triple net EPRA)** | **715,1** | **714,6** | **0,1%** |
| Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers | -0,5 | -0,8 | |
| Retraitement Impôts Différés | -0,3 | -0,3 | |
| **EPRA NAV (ANR EPRA)** | **714,3** | **713,5** | **0,1%** |
| *Nombre d'actions dilué en fin de période* | *12 272 857* | *12 134 254* | 1,1% |
| **Par actions (€)** | | | |
| **ANR Triple Net EPRA par action** | **58,3** | **58,9** | -1,1% |
| **ANR EPRA par action** | **58,2** | **58,8** | -1,0% |

**Passage de l'ANR Triple Net EPRA par action du 31/12/2016 au 31/12/2017**




*(*) Nombre dilué d'actions : 12 272 857 au 31/12/2017 contre 12 134 254 au 31/12/2016.*

## Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)

| | 2017 | 2016 | Variation % |
|---|---|---|---|
| Taux de rendement EPRA Topped-up (*) | 5,47% | 5,54% | -1,3% |
| Taux de rendement EPRA (**) | 5,29% | 5,27% | 0,3% |

*(*) 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 décembre 2017 et se répartit comme suit :

| | 31/12/2016 | 31/12/2016 | Variation 2017/2016 | en % |
|---|---|---|---|---|
| Bureaux Paris-Ile-de-France | 11,5% | 11,9% | -0 ,4% | -3,5% |
| Bureaux Régions | 19,0% | 16,7% | 2,3% | 13,9% |
| **Total Bureaux** | **12,5%** | **12,5%** | **0,0%** | **-0,4%** |
| Autres actifs | 12,4% | 12,3% | 0,1% | 0,8% |
| **Total patrimoine** | **12,5%** | **12,5%** | **0,0%** | **-0,3%** |

## Ratio de coûts EPRA

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

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Charges sur immeubles | -20 517 | -20 517 |
| Frais de structure | -10 369 | - 9 077 |
| Charges refacturées | 18 891 | 16 271 |
| Charges du foncier | 778 | 778 |
| **Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)** | **-11 217** | **-12 545** |
| Coût de la vacance | 4 703 | 3 074 |
| **Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)** | **-6 514** | **-- 9471** |
| Revenus locatifs bruts | 68 418 | 59 565 |
| Charges du foncier | -778 | -778 |
| **Revenus locatifs bruts (C)** | **67 640** | **58 787** |
| **Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)** | **16,6%** | **21,3%** |
| **Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)** | **9,6%** | **16,1%** |

## Tableau des Capex

| En M€ | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Acquisitions | 20 | 209 |
| Travaux sur patrimoine existant hors développements | 14 | 2 |
| Développements | 11 | 6 |
| Dépenses capitalisées sur les immeubles en développement | - | - |
| **Total** | **45** | **217** |

## Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

| En M€ | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| EPRA Earnings (in €m) | 43,6 | 35,4 |
| EPRA Earnings per share (in €) | 3,58 | 3,64 |
| EPRA NAV per share (in€) | 58,2 | 58,8 |
| EPRA NNNAV per share (in€) | 58,3 | 58,9 |
| EPRA Initial Yield | 5,29% | 5,27% |
| EPRA « Topped-up » Net Initial Yield | 5,47% | 5,54% |
| EPRA Vacancy Rate | 12,5% | 12,5% |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) | 16,6% | 21,3% |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) | 9,6% | 16,1% |
| EPRA property related capex (in €m) | 45,3 | 216,6 |

**COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

Au 31 décembre 2017, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 1 107,8 M€ contre 1 098,6 M€ au 31 décembre 2016.

**À l'actif :**

⇨ L'actif immobilisé s'élève à 710,6 M€ au 31/12/2017. Il est constitué des immeubles de placement détenus en direct et des titres de participations de ses filiales et leurs créances rattachées.

Les immeubles de placement représentent une valeur nette comptable globale au 31/12/2017 de 467,9 M€ (461,2 M€ au 31/12/2016). L'évolution de ce poste renvoie principalement à l'acquisition de l'immeuble Diagonale Sud en 2017 pour une valeur totale de 14,2 M€ et à la constatation des amortissements de l'exercice.

La valeur des titres de participations de ses filiales s'élève à 232,1 M€ (222,8 M€ au 31/12/2016), et le montant des créances rattachées s'établit à 10,4 M€ au 31/12/2017 (15,1 M€ au 31/12/2016).

L'augmentation de 9,4 M€ des titres de participations renvoie principalement à :

- la reprise de dépréciation des titres Locafimo comptabilisée en 2017 à hauteur de 9,7 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo ;
- à une dépréciation des titres Comète comptabilisée en 2017 à hauteur de -0,4 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR de la SCI Comète ;

Les créances rattachées à des participations, représentent d'une part les financements assurés par la société mère à ses filiales et d'autre part la remontée des résultats bénéficiaires des filiales.

⇨ L'actif circulant s'élève à 395,9 M€ au 31 décembre 2017 contre 398,9 M€ à fin 2016. Cette évolution s'explique principalement par :

- L'augmentation des créances en compte-courant vis-à-vis des filiales du groupe ;
- La diminution des disponibilités (-15,6 M€).

**Au passif :**

⇨ Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 623,1 M€ à fin 2017 contre 628,3 M€ fin 2016.

Cette diminution de -5,2 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Distribution du résultat 2016 (-32,3 M€) après affectation de +1,7 M€ à la réserve légale ;
- Versement du dividende prélevé sur la prime d'émission (-4,1 M€) ;
- Augmentation de capital du 30 juin 2017 liée à la part de la distribution du dividende du résultat 2016 souscrite en actions à hauteur de +0,6 M€ de capital et de +5,8 M€ de prime d'émission ;
- Quelques levées de SO, ayant généré une augmentation des capitaux propres à hauteur +0,1 M€ en 2017 ;
- Bénéfice de l'exercice de 24,7 M€ en 2017.

⇨ Les Emprunts et dettes de la Société s'élèvent à 484,5 M€ à fin 2017 contre 470,2 M€ fin 2016.

Cette augmentation de 14,3 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Les évolutions de la dette bancaire sur l'exercice (cf. paragraphe Endettement et ratio LTV ci-dessus)
  Au 31 décembre 2017, La dette bancaire se compose de deux obligations (294,3 M€, dont 4,3 M€ d'intérêts courus non échus) et de trois lignes d'emprunts corporate (156,1 M€ dont 0,1 M€ d'intérêts courus non échus), soit une augmentation de +17,3 M€ sur l'exercice.

- Le règlement en 2017 du deuxième quart de l'exit tax relative à la réévaluation de l'immeuble Le Linéa, soit -4,0 M€.

**Au compte de résultat :**

Le chiffre d'affaires de la Société s'élève à 35,1 M€ (contre 20,3 M€ en 2016), constitué, d'une part, des loyers (27,1 M€), et d'autre part des refacturations de charges aux locataires (environ 7,9 M€). Cette augmentation découle principalement des acquisitions faites en 2016.

Les charges d'exploitation (30,3 M€ contre 15,2 M€ en 2016) sont constituées des charges locatives sur le patrimoine immobilier, 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. Cette augmentation renvoie principalement à un effet volume après les acquisitions 2016 qui se détaille de la façon suivante :

- Les charges locatives +3,5 M€ ;
- Les taxes sur immeubles + 2,0 M€ ;
- Les honoraires perçus par TEAM Conseil +1,2 M€
- Les dotations aux amortissements +7,9 M€.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à +4,9 M€ en 2017 contre +5,2 M€ en 2016.

Le résultat financier, qui s'élève à 19,9 M€ en 2017 contre 28,2 M€ en 2016, est essentiellement constitué :

- Des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations (22,1 M€ en 2017 contre 24,0 M€ en 2016) ;
- La reprise nette de dotations des dépréciations sur les titres Locafimo et Comète de 9,3 M€ à comparer à une reprise de 15,3 M€ en 2016 ;
- Des charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires (-11,5 M€ en 2017 contre -11,1 M€ en 2016).

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'une perte exceptionnelle de -0,1 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 24,7 M€ contre 34,0 M€ à la clôture de l'exercice 2016.

Est joint en annexe 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.

Au 31 décembre 2017, 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 36 754 230[(1)], prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 24 069 237 euros et sur la prime d'émission à hauteur de 12 684 993 euros.

*(1) dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 12.251.410 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2018.*

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).

**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€ dans les prochaines années.

Cette stratégie de croissance se fonde à la fois sur l'achat d'actifs sécurisés générateurs de cash-flow, dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris, et par le développement de ses réserves foncières principalement sur les sites de Nanterre, Massy et Orsay disposant de larges terrains, mais aussi sur les parcs d'affaires en régions avec la réalisation d'opérations clé en main à la demande des locataires, en adéquation avec sa politique environnementale.

La Société a à cœur d'accroitre l'attractivité de ses actifs et de renforcer la proximité avec ses clients utilisateurs.

Ainsi l'accent sera mis sur l'amélioration constante de la qualité de ses prestations afin de commercialiser les surfaces immédiatement disponibles et fidéliser les clients utilisateurs déjà en place.

- **Une année 2017 qui s'est déroulée selon le plan stratégique**

- **Objectif stratégique : Porter la taille du portefeuille à 1,5 Md €**

- **Une année 2018 focalisée sur :**

- Les développements de nos projets et pré-commercialisation sur les parcs :
  - en Ile-de-France: à Massy, Orsay et Nanterre,
  - en région : à Marseille, Aix-en-Provence et Strasbourg,

- Le développement de l'offre de services aux locataires (crèche, espace forme, conciergerie, restaurant, sécurité, tri sélectif…),

- Un partenariat permanent avec les collectivités locales (Communautés d'agglomération, SEM, établissements publics),

- L'amélioration constante de l'offre locative dans les pôles,

- La poursuite des acquisitions ciblées.

## Chiffres clés consolidés

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|---|---|
| **Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)** | **1 168,9 M€** | **1 135,1 M€** |
| **Valeur du patrimoine au coût amorti** | **950,2 M€** | **934,4 M€** |
| Dette financière nette | 436,1 M€ | 410,1 M€ |
| Taux moyen de la dette | 2,06% | 1,8% |
| **LTV nette** | **37,3%** | **36,2%** |
| **ANR EPRA triple net (en €/action)*** | **58,3** | **58,9** |
| | **2017** | **2016** |
| **Loyers** | **68,4 M€** | **59,6 M€** |
| **Excédent Brut d'Exploitation** | **52,8 M€** | **46,2 M€** |
| *Taux d'occupation financier EPRA* | 87,5% | 87,5% |
| **Résultat net** | **17,3 M€** | **17,1 M€** |
| **Résultat net récurrent** | **17,3 M€** | **16,5 M€** |
| **EPRA earnings** (Résultat net récurrent EPRA)** | **43,6 M€** | **35,4 M€** |
| **Cash-flow courant** | **45,2 M€** | **38,9 M€** |
| *Cash-flow courant en €/action*** | **3,7** | **4,0** |

*(*) nombre d'actions dilué fin de période*
*(**) nombre moyen pondéré d'actions en circulation*

# Etats financiers consolidés

## Bilan Consolidé
## Actif

| *En milliers d'euros* | **31.12.2017** | **31.12.2016** |
|---|---|---|
| **ACTIFS NON COURANTS** | | |
| Immobilisations incorporelles | 299 | 7 |
| Immobilisations corporelles | 611 | 642 |
| Immeubles de placement | 916 555 | 921 453 |
| Immeubles de placement en cours de construction | 29 390 | 8 622 |
| Actifs financiers | 823 | 1 267 |
| Impôt différé actif | 322 | 322 |
| **TOTAL ACTIFS NON COURANTS** | **947 998** | **932 311** |
| **ACTIFS COURANTS** | | |
| Clients et comptes rattachés | 25 358 | 25 843 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 15 274 | 14 972 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 13 008 | 22 590 |
| **TOTAL ACTIFS COURANTS** | **53 640** | **63 405** |
| Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés | 4 250 | 4 330 |
| **TOTAL** | **1 005 888** | **1 000 045** |

# Bilan Consolidé
# Passif

| *En milliers d'euros* | **31.12.2017** | **31.12.2016** |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital | 61 273 | 60 553 |
| Primes liées au capital | 315 725 | 314 037 |
| Réserve légale | 5 520 | 3 822 |
| Réserves consolidées | 95 376 | 111 380 |
| Résultat consolidé de l'exercice | 17 277 | 17 093 |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES** | **495 170** | **506 885** |
| **PASSIFS NON COURANTS** | | |
| Emprunts et dettes financières | 408 721 | 409 673 |
| Autres passifs financiers | 11 550 | 11 071 |
| Provisions à long terme | 557 | 472 |
| Autres passifs long terme | 594 | 545 |
| Dettes fiscales non courantes | 3 908 | 7 781 |
| **TOTAL PASSIFS NON COURANTS** | **425 330** | **429 542** |
| **PASSIFS COURANTS** | | |
| Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) | 40 386 | 23 004 |
| Autres passifs financiers courants | - | 2 |
| Dettes fiscales et sociales | 11 340 | 10 443 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 33 663 | 30 169 |
| **TOTAL PASSIF COURANTS** | **85 389** | **63 618** |
| | | |
| **TOTAL** | **1 005 888** | **1 000 045** |

# Compte de résultat consolidé global

| *En milliers d'euros* | **31.12.2017** | **31.12.2016** |
|---|---|---|
| Revenus locatifs bruts | 68 418 | 59 564 |
| Charges locatives supportées | (4 703) | (3 074) |
| Charges sur immeubles (propriétaires) | (572) | (1 172) |
| **Revenus locatifs nets** | **63 143** | **55 318** |
| Frais généraux | (3 870) | (3 888) |
| Impôts et taxes | (593) | (402) |
| Frais de personnel | (5 906) | (4 787) |
| Dotations nettes aux amortissements | (26 825) | (20 653) |
| Dotations nettes aux provisions | 325 | (239) |
| **Résultat opérationnel courant** | **26 273** | **25 350** |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 660 | 1 829 |
| Autres produits d'exploitation | 718 | 98 |
| Autres charges d'exploitation | (399) | (520) |
| **Résultat opérationnel** | **27 251** | **26 757** |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 9 |
| Coût de l'endettement financier brut | (9 251) | (8 356) |
| **Coût de l'endettement financier net** | **(9 251)** | **(8 348)** |
| Autres produits et charges financiers | (446) | (1 214) |
| Impôts sur les résultats | (278) | (103) |
| **RESULTAT NET** | **17 277** | **17 093** |
| Intérêts minoritaires | - | - |
| **RESULTAT NET (PART DU GROUPE)** | **17 277** | **17 093** |
| Résultat par action | 1,42 | 1,76 |
| Résultat dilué par action | 1,42 | 1,76 |
| **RESULTAT NET** | **17 277** | **17 093** |
| Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 10 | - |
| **RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE** | **17 287** | **17 093** |

*Note : le compte de résultat global au 31.12.2016 a fait l'objet de reclassement de compte à compte sans incidence sur le résultat net dont le détail est présenté en partie 5 Notes relatives aux postes de comptes de résultat des comptes consolidés 2017.*

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

| *En milliers d'euros* | **31.12.2017** | **31.12.2016** |
|---|---|---|
| **FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ** | | |
| **Résultat net consolidé** | **17 277** | **17 093** |
| Retraitement : | | - |
| Dotations nettes aux Amortissements et provisions | 25 620 | 20 993 |
| Coût de rupture de swap | | (191) |
| Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs | 307 | (67) |
| Plus ou moins-value de cession | 557 | (1 867) |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | 815 | 185 |
| **Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt** | **44 576** | **36 146** |
| Charge d'impôt | 278 | 103 |
| Coût de l'endettement financier net | 9 251 | 8 348 |
| **Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt** | **54 105** | **44 597** |
| Impôts versés | (221) | |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 1 799 | (7 966) |
| **Flux net de trésorerie généré par l'activité** | **55 683** | **36 631** |
| **FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT** | | |
| Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles | (46 342) | (216 213) |
| Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières | 1 393 | (98) |
| Cessions d'immobilisations | 1 826 | 7 350 |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement** | **(43 122)** | **(208 961)** |
| **FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT** | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | (36 328) | (28 381) |
| Augmentation de capital | 6 474 | 139 802 |
| (Acquisition) / cession des actions propres | 37 | (121) |
| Emissions d'emprunts | 209 284 | 154 819 |
| Remboursements d'emprunts | (194 000) | (135 000) |
| Variation des autres dettes financières | 478 | 3 559 |
| Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap | (8 087) | (8 318) |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement** | **(22 142)** | **126 360** |
| **VARIATION DE TRESORERIE** | **( 9 582)** | **(45 970)** |
| Trésorerie d'ouverture | 22 590 | 68 560 |
| Trésorerie de clôture | 13 008 | 22 590 |
| **Variation de trésorerie** | **(9 582)** | **(45 970)** |

## 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 31.12.2015** | **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** | **60 553** | **314 037** | **3 821** | **111 380** | **17 093** | **506 885** | **-** | **506 885** |
| Affectation résultat | - | - | 1 699 | 15 395 | **(17 093)** | - | - | - |
| Dividendes versés | - | (4 066) | - | (32 262) | - | (36 328) | - | (36 328) |
| Augmentation de capital | 720 | 5 754 | - | - | - | 6 474 | - | 6 474 |
| Frais d'augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Résultat de la période | - | - | - | - | 17 277 | 17 277 | - | 17 277 |
| Bon de souscription d'actions | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Plans Stock-options | - | - | - | 815 | - | 815 | - | 815 |
| Autres mouvements | - | - | - | 10 | - | 10 | - | 10 |
| Rachat d'actions propres | - | - | - | 37 | - | 37 | - | 37 |
| **Situation au 31.12.2017** | **61 273** | **315 723** | **5 520** | **95 375** | **17 277** | **495 169** | **-** | **495 169** |

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

| | | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Situation financière en fin d'exercice** | | | | | | |
| Capital social | | 61 272 730 | 60 552 545 | 47 318 735 | 31 640 905 | 31 269 580 |
| Nombre | - d'actions émises | 12 254 546 | 12 110 509 | 9 463 692 | 6 328 181 | 6 253 916 |
| | - d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| **Opérations et résultat** | | | | | | |
| Chiffre d'affaires (H.T.) | | 35 114 820 | 20 333 645 | 12 247 112 | 5 906 041 | 8 804 602 |
| Résultat avant impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions | | 28 488 114 | 23 274 342 | (510 198) | 35 991 289 | 32 011 336 |
| Impôts sur les bénéfices | | | | 47 243 | | 108 000 |
| Participation des salariés | | | | | | |
| Résultat après impôts, participation | Avant dotations aux amortissements et provisions | 28 488 114 | 23 274 342 | (557 441) | 35 991 289 | 31 903 336 |
| | Dotations aux amortissements et provisions | 24 676 481 | 33 959 654 | 12 929 139 | 5 690 171 | 8 633 543 |
| Résultat distribué | | | 32 261 671 | 28 381 152 | 19 053 543 | 7 361 549 |
| **Résultat par action** | | | | | | |
| Résultat après impôts, participation | Avant dotations aux amortissements et provisions | 2 | 2 | | 6 | 5 |
| | Dotations aux amortissements et provisions | 2 | 3 | 1 | | 1 |
| Dividende attribué | | | 3 | 3 | 3 | 1 |
| **Personnel** | | | | | | |
| Effectif moyen des salariés | | 6 | 5 | 1 | 1 | 1 |
| Montant de la masse salariale | | 1 049 621 | 1 058 384 | 300 000 | 409 659 | 512 936 |
| Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales) | | 559 985 | 452 440 | 118 694 | 144 101 | 150 107 |

# RESOLUTIONS ET LEUR PRESENTATION

# Résolutions soumises à l'approbation

# de l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2018

## 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 23 résolutions.

## I. PRESENTATION DES RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

| | |
|---|---|
| **Résolution 1 à 3**<br><br>**Approbation des comptes et affectation du résultat** | La **1ère résolution** est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2017. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 24.676.481 euros.<br><br>La **2ème résolution** propose, après avoir affecté 607.244 euros à la réserve légale, de distribuer un dividende de 36.754.230 euros, soit 3 euros par action, prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 24.069.237 euros et sur la prime d'émission à hauteur de 12.684.993 euros.<br><br>La **3ème résolution** est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net consolidé (part du groupe) de l'exercice 2017 représente 17,287 millions d'euros. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 4**<br><br>**Option pour le paiement du dividende en actions** | 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.<br><br>Les actions nouvelles seront émises à un prix égal à la moyenne des premiers cours cotés des 20 séances de Bourse précédant l'assemblée diminuée du montant du dividende distribué.<br><br>Le paiement interviendra le 28 juin 2018. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 5**<br><br>**Fixation des jetons de présence** | Le conseil d'administration propose d'attribuer aux administrateurs un montant global de jetons de présence de 255.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.<br><br>La répartition des jetons tient compte notamment des éléments suivants :<br>. la participation aux comités,<br>. l'assiduité aux réunions du conseil,<br>. la présidence du conseil et des comités, qui donne lieu à un jeton majoré |

| | |
|---|---|
| **Résolutions 6 à 11**<br><br>**Renouvellement de mandats d'administrateurs** | La **6ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.<br><br>La **7ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Madame Agnès Auberty, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.<br><br>La **8ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société SMAVie BTP, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.<br><br>La **9ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société MM Puccini, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.<br><br>La **10ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société AG Real Estate, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.<br><br>La **11ème résolution** porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société Suravenir, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée. |

| | |
|---|---|
| **Résolutions 12 à 15**<br><br>**Expiration des mandats des co-commissaires aux comptes titulaires et suppléants**<br><br>**Renouvellement d'un co-commissaire aux comptes et nomination d'un nouveau co-commissaire aux comptes** | Les mandats des deux co-commissaires aux comptes titulaires, PricewaterhouseCoopers Audit et la société Expertise et Audit SA et des deux co-commissaires aux comptes suppléants, la société Corevise et Monsieur Christian Perrier, viennent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.<br><br>Nous vous proposons de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes de PricewaterhouseCoopers Audit (**12ème résolution**) et de nommer la société Ernst & Young et Autres co-commissaire aux comptes en remplacement de la société Expertise et Audit SA (**13ème résolution**), pour la durée légale de six exercices.<br><br>La nomination de commissaires aux comptes suppléants n'étant plus obligatoire si les titulaires sont des sociétés pluripersonnelles de commissaires aux comptes, nous vous proposons de ne pas renouveler les mandats des deux commissaires aux comptes suppléants (**14ème et 15ème résolution**), sous réserve de l'adoption de la 22ème résolution extraordinaire destinée à supprimer la référence aux commissaires aux comptes suppléants dans l'article 21 des statuts. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 16**<br><br>**Autorisation de rachat d'actions** | Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :<br><br>. Dans la limite d'un plafond de 10 % du capital<br>. A un prix maximum de 80 euros par action<br>. Pour un montant maximum de 98.036.368 euros<br><br>Cette autorisation, donnée pour une durée de 18 mois, serait suspendue en période d'offre publique. |

| | |
|---|---|
| **Résolutions 17 et 18**<br><br>**Approbation des rémunérations versées aux dirigeants en 2017** | Ces résolutions portent sur les rémunérations et avantages versés ou attribués au président du conseil d'administration, uniquement constitués de jetons de présence (**17ème résolution**), et au directeur général (**18ème résolution**) au titre de l'exercice 2017, qui sont désormais soumises à l'approbation de l'assemblée générale (article L 225-100 du Code de commerce modifié par la loi Sapin 2).<br><br>La rémunération attribuée en 2017 à Monsieur Hubert Rodarie, président du conseil d'administration, est uniquement constituée de jetons de présence d'un montant total de 30.958,27 euros.<br><br>La rémunération attribuée en 2017 à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a consisté en une rémunération fixe de 290.000 euros, une rémunération variable de 25.000 euros et des avantages en nature de 4.974 euros.<br><br>Ces résolutions font l'objet d'une présentation détaillée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport de gestion du conseil d'administration (chapitre 7). |

| | |
|---|---|
| **Résolutions 19 et 20**<br><br>**Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2018** | L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la politique de rémunération des mandataires sociaux, en application de l'article L 225-37-2 du Code de commerce issu de la Loi Sapin 2 du 9 décembre 2016.<br><br>Ces résolutions ont pour objet de soumettre à l'assemblée les principes et critères de rémunération respectivement du président du conseil d'administration (**19ème résolution**) et du directeur général (**20ème résolution**).<br><br>La rémunération qui sera attribuée en 2018 à Monsieur Hubert Rodarie, président du conseil d'administration, sera uniquement constituée de jetons de présence.<br><br>La politique de rémunération du directeur général consiste en principe dans l'attribution d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable soumise à un ou plusieurs critères de performance et une attribution gratuite d'actions soumise à des critères de performance qualitatifs et quantitatifs. Par exception, la rémunération qui sera attribuée en 2018 à Monsieur Philippe Lemoine, dont le mandat se terminera avant la fin de l'exercice 2018, sera uniquement constituée d'une rémunération fixe de 490.000 euros<br><br>La description détaillée des principes et critères applicables à la détermination, la répartition et l'attribution des éléments composant la rémunération des mandataires sociaux figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport de gestion du conseil d'administration (chapitre 7). |

## II. PRESENTATION DES RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

| | |
|---|---|
| **Résolution 21**<br><br>**Autorisation d'attribution d'actions gratuites** | Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration d'attribuer des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe de la Société de la Tour Eiffel. L'attribution gratuite d'actions vise à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société.<br><br>Le conseil d'administration serait autorisé à attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital. |

| | |
|---|---|
| | L'attribution définitive des actions au mandataire social dirigeant serait conditionnée à l'atteinte de conditions de performances définies par le conseil d'administration.<br><br>Les salariés non dirigeants ne seraient pas assujettis à des conditions de performance.<br><br>L'attribution des actions serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an. Les bénéficiaires devraient conserver les actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive. En outre, les dirigeants seraient tenus de conserver une quote part des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.<br><br>Cette résolution implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 22**<br><br>**Modification de l'article 21 des statuts** | La loi du 9 décembre 2016 (dite loi Sapin 2) a supprimé l'obligation de désigner un commissaire aux comptes suppléant lorsque le titulaire est une société comprenant plusieurs associés.<br><br>Cette résolution a pour objet de mettre l'article 21 des statuts en harmonie avec cette disposition et avec les règles relatives au renouvellement des mandats des commissaires aux comptes. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 23**<br><br>**Pouvoirs** | Pouvoirs pour formalités |

## TEXTES DES RESOLUTIONS

## I. RESOLUTIONS 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, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, lesquels font apparaître un bénéfice de 24.676.481 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 2017 se solde par un bénéfice de 24.676.481 euros, décide, conformément à la proposition du conseil d'administration, d'affecter un montant de 607.244 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 24.069.237 euros et pour le solde sur la prime d'émission, de la façon suivante :

| | (en euros) |
|---|---|
| Résultat de l'exercice | 24 676 481 |
| Report à nouveau antérieur | 0 |
| Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein) | (607 244) |
| **Bénéfice distribuable de l'exercice** | **24 069 237** |
| Solde prélevé sur le compte « Prime d'émission » | 12 684 993 |
| Formant un dividende de | 36 754 230[(1)] |

*(1) dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 12.251.410 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2018.*

Le montant du dividende ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2018 et il est susceptible d'être modifié pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 31 janvier 2018 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 par action sera mis en paiement le 28 juin 2018.

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 2014 | Exercice 2015 | Exercice 2016 |
|---|---|---|---|
| Nombre d'actions[(1)] | 9 460 501 | 9 460 384 | 12 109 273 |
| Dividende net par action | 3 euros | 3 euros | 3 euros |
| Dividende total payé | 28 381 503 euros | 28 381 152 euros | 36 327 819 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 2018, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission, exonéré d'impôt sur le revenu, est de 1,0354 euros par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2018, soit 1,9646 euros par action sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2018, est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2018 sont imposables à l'impôt sur le revenu et soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

    - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées ; et
    - avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices ainsi exonérés.

- Le prélèvement forfaitaire unique de 30 % comprend, d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, et d'autre part le prélèvement obligatoire au taux de 12,8 % retenu à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, précomptés par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2018 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2017, à être dispensées de ce prélèvement forfaitaire non libératoire eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2016 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 1,9646 euros par action.

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

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 2017 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 2018.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 5 juin 2018 et le 18 juin 2018 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 28 juin 2018.

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

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

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

### 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 255.000 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 Monsieur Hubert Rodarie 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 Hubert Rodarie 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

### SEPTIEME RESOLUTION
### (Renouvellement du mandat de Madame Agnès Auberty 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 Agnès Auberty 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

### HUITIEME RESOLUTION
### (Renouvellement du mandat de la société SMAVie BTP 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 la société SMAVie BTP 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

### NEUVIEME RESOLUTION
### (Renouvellement du mandat de la société MM Puccini 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 la société MM Puccini 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIEME RESOLUTION

**(Renouvellement du mandat de la société AG Real Estate 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 la société AG Real Estate 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

ONZIEME RESOLUTION

**(Renouvellement du mandat de la société Suravenir 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 la société Suravenir 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 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

DOUZIEME RESOLUTION

**(Renouvellement du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes de la société PricewaterhouseCoopers Audit dont le mandat est venu à expiration, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice 2023.

La société PricewaterhouseCoopers Audit a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat.

TREIZIEME RESOLUTION

**(Non renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de ne pas renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Christian Perrier dont le mandat est venu à expiration.

L'Assemblée Générale décide de ne pas pourvoir à son remplacement, selon la possibilité offerte par l'article L 823-1 du Code de commerce modifié par la loi du 9 décembre 2016, sous la condition suspensive de l'adoption de la 22ème résolution de la présente assemblée.

QUATORZIEME RESOLUTION

**(Non renouvellement du mandat de la société Expertise et Audit SA et nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de co-commissaire aux comptes)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de ne pas renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes de la société Expertise et Audit SA dont le mandat est venu à expiration.

L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de co-commissaire aux comptes la société Ernst & Young et Autres (438 476 913 RCS Nanterre), domiciliée 1-2 place des Saisons Paris La Défense 1 - 92400 Courbevoie, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice 2023.

La société Ernst & Young et Autres a fait savoir qu'elle acceptait son mandat.

QUINZIEME RESOLUTION

**(Non renouvellement du mandat de la société Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de ne pas renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de la société Corevise dont le mandat est venu à expiration.

L'Assemblée Générale décide de ne pas pourvoir à son remplacement, selon la possibilité offerte par l'article L 823-1 du Code de commerce modifié par la loi du 9 décembre 2016, sous la condition suspensive de l'adoption de la 22ème résolution de la présente assemblée.

SEIZIEME 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 2018, soit 12.254.546 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 2018) ne pourra excéder 98.036.368 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.

### DIX-SEPTIEME RESOLUTION

**(Approbation de la rémunération attribuée au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2017)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, la rémunération attribuée au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Hubert Rodarie, Président du conseil d'administration, uniquement constituée de jetons de présence d'un montant total de 30.958,27 euros.

### DIX-HUITIEME RESOLUTION

**(Approbation de la rémunération attribuée au Directeur Général au titre de l'exercice 2017)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général, soit une rémunération fixe de 290.000 euros, une rémunération variable de 25.000 euros et des avantages en nature de 4.974 euros.

#### DIX-NEUVIEME RESOLUTION

**(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Président du conseil d'administration pour l'exercice 2018)**

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 pour l'exercice 2018, uniquement constitués de jetons de présence.

#### VINGTIEME RESOLUTION

**(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Directeur général pour l'exercice 2018)**

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 pour l'exercice 2018, étant précisé que la rémunération versée à Monsieur Philippe Lemoine, dont le mandat se terminera avant la fin de l'exercice 2018, sera uniquement constituée d'une rémunération fixe de 490.000 euros.

## II. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

#### VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1° Autorise le conseil d'administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre. En cas d'attribution d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions.

2° Décide que le conseil d'administration procèdera aux attributions et déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions.

3° Décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de la présente autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de la présente assemblée, sous réserve des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital.

4° Décide que des actions existantes ou nouvelles attribuées en vertu de cette autorisation pourront bénéficier, dans les conditions prévues par la loi, aux dirigeants mandataires sociaux du groupe si elles sont attribuées sous conditions de performance.

5° Décide que des actions pourront être consenties à certains salariés, à l'exclusion

des dirigeants mandataires sociaux, sans condition de performance.

6° Décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an et que les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive de celles-ci.

7° Prend acte que le droit résultant de l'attribution gratuite d'actions sera incessible jusqu'au terme de la période d'acquisition minimale d'un an. En cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six mois à compter du décès et elles seront librement cessibles, conformément à la loi.

8° Prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution.

9° Délègue tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur et notamment, fixer, le cas échéant, les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et la date de jouissance des actions nouvelles, constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

10° Décide que la présente autorisation pourra être utilisée par le conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois.

11° Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### VINGT-DEUXIEME RESOLUTION
### (Modification de l'article 21 des statuts)

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, décide de modifier comme suit l'article 21 des statuts relatif aux commissaires aux comptes afin de le mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions législatives et règlementaires :

| Ancienne rédaction | Nouvelle rédaction |
|---|---|
| L'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et suppléants, dont les attributions résultent des dispositions légales en vigueur. | L'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs Commissaires aux comptes ~~titulaires et suppléants,~~ dont les attributions résultent des dispositions légales en vigueur. |
| Les Commissaires sont nommés pour six exercices, ils peuvent agir ensemble ou séparément mais ils sont tenus d'établir un rapport commun. | Les Commissaires sont nommés pour six exercices, ils peuvent agir ensemble ou séparément ~~mais ils sont tenus d'établir un rapport commun~~. |
| Ils doivent remettre leurs rapports au Conseil d'administration de manière que celui-ci puisse les tenir à la disposition des actionnaires dans les délais règlementaires. | Ils doivent remettre leurs rapports au Conseil d'administration de manière que celui-ci puisse les tenir à la disposition des actionnaires dans les délais règlementaires. |
| Les Commissaires sont toujours rééligibles. | Les Commissaires sont ~~toujours~~ rééligibles dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur. |

### VINGT-TROISIEME 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 Monsieur Hubert RODARIE en qualité d'Administrateur,**

**proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 mai 2018**

**(sixième résolution)**

| | |
|---|---|
| Adresse professsionnelle :<br>8 rue Louis Armand<br>75015 PARIS<br><br>Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2021 sur les comptes 2020<br><br>Actions Société de la Tour Eiffel détenues : 500 | Hubert Rodarie est ingénieur diplômé de l'Ecole Centrale de Paris (1979) et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (1981). D.E.A. de mécanique des sols et structures. Il a débuté sa carrière comme ingénieur au Commissariat à l'Énergie Atomique et à Electricité de France.<br><br>Depuis 1985 il s'est tourné vers les activités financières, d'abord sur les marchés financiers au sein d'Electricité de France puis en étant Directeur Général de l'Union de Garantie et de Placement.<br><br>A partir de 1991 il rejoint la Compagnie BTP et travaille dans la gestion d'actifs pour compte de tiers, et à partir de 1994 en tant que Directeur Général d'une société de gestion (BTP Investissements). Il a rejoint en 2001 le Groupe SMA en tant que Directeur Général Adjoint pour prendre en charge les finances, les investissements et l'activité d'assurance de personnes. Il est actuellement Directeur Général Délégué depuis 2006 de SMABTP et de SMAvie BTP ainsi que Directeur Général Délégué de la SGAM btp depuis avril 2010. |

**Renouvellement du mandat de Madame Agnès AUBERTY en qualité d'administratrice,**

**proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 mai 2018**

**(septième résolution)**

| | |
|---|---|
| Adresse professsionnelle :<br>8 rue Louis Armand<br>75015 PARIS<br><br>Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2021 sur les comptes 2020<br><br>Actions Société de la Tour Eiffel détenues : 133 | Agnès Auberty a rejoint le Groupe SMA en 2009 pour prendre en charge la responsabilité du contrôle interne de la Direction des Investissements. Depuis 2015, elle est adjointe au directeur des investissements en charge du département Stratégie et Politique de placement.<br><br>Diplômée Paris IX Dauphine (Maîtrise de Gestion et DESS 203 Marchés financiers), elle a mené toute sa carrière dans le domaine de la gestion d'actifs. Après avoir commencé en tant que gérante obligataire chez Cardif, elle a rejoint Ecofi Investissements en 1988 où elle a été successivement gérante puis responsable de la gestion de taux d'intérêt et enfin Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité, en qualité de Directeur Général Adjoint de la société depuis 1997. |

# 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 24 mai 2018

## de Société de la Tour Eiffel

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Je soussigné/e :

Nom :

Prénom :

Domicile :

Propriétaire de..... actions nominatives de la Société de la Tour Eiffel

et/ou de ..... actions 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 .....

**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.

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

www.societetoureiffel.com

En couverture et sur cette page, Parc Eiffel La Défense Nanterre Seine © SweetDesign

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA**
Société anonyme au capital de 61 272 730 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS