

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

24 MAI 2018



**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**



BIENVENUE...





PRÉAMBULE

ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS

● à titre 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 ;

ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS (SUITE)

● à titre ordinaire (suite) :

- 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 ;

ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS (FIN)

● à titre 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



LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION

- Convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- Avis de réunion paru au BALO le 16 avril 2018,
- Avis de convocation paru aux Petites Affiches le 4 mai 2018,
- Convocation adressée aux commissaires aux comptes,
- Feuille de présence à l'assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs numérisés des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les formulaires de vote par correspondance numérisés,
- Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte ordinaire annuelle et extraordinaire du 24 mai 2018 sur la situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, le rapport de responsabilité sociale et environnementale, la présentation et le texte des résolutions soumises à l'assemblée générale ; les annexes à ce rapport :
 - les rapports spéciaux du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L 225-184 et L 225-197 du code de commerce (options de souscription et d'achat d'actions, et attributions gratuites d'actions),
 - le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
 - les autorisations de cautions avals et garanties,

LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION (SUITE)

- Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2017, comprenant leur rapport sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice 2017,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice 2017,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice 2017,
- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative aux versements effectués en 2017 par la Société à la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel,
- Attestation certifiée par les commissaires aux comptes établie en application de l'article L225-115 du Code de commerce et relative au montant global des rémunérations versées en 2017 aux cinq personnes les mieux rémunérées de la Société de la Tour Eiffel,



LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION (FIN)

- Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre,
- Rapport complémentaire du Conseil d'administration sur l'utilisation de la délégation de compétences consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 25 mai 2016,
- Statuts de la Société,
- Extrait Kbis de la Société,
- Liste des administrateurs et directeur général,
- Fiches administrateur de Monsieur Hubert Rodarie et de Madame Agnès Auberty,
- Liste des actionnaires nominatifs.





RAPPORT D'ACTIVITÉS RÉSUMÉ

SOMMAIRE

- 1 MARCHÉ IMMOBILIER
- 2 STRATÉGIE
- 3 RÉSULTATS ANNUELS 2017
- 4 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
- 5 DÉVELOPPEMENTS
- 6 PERSPECTIVES





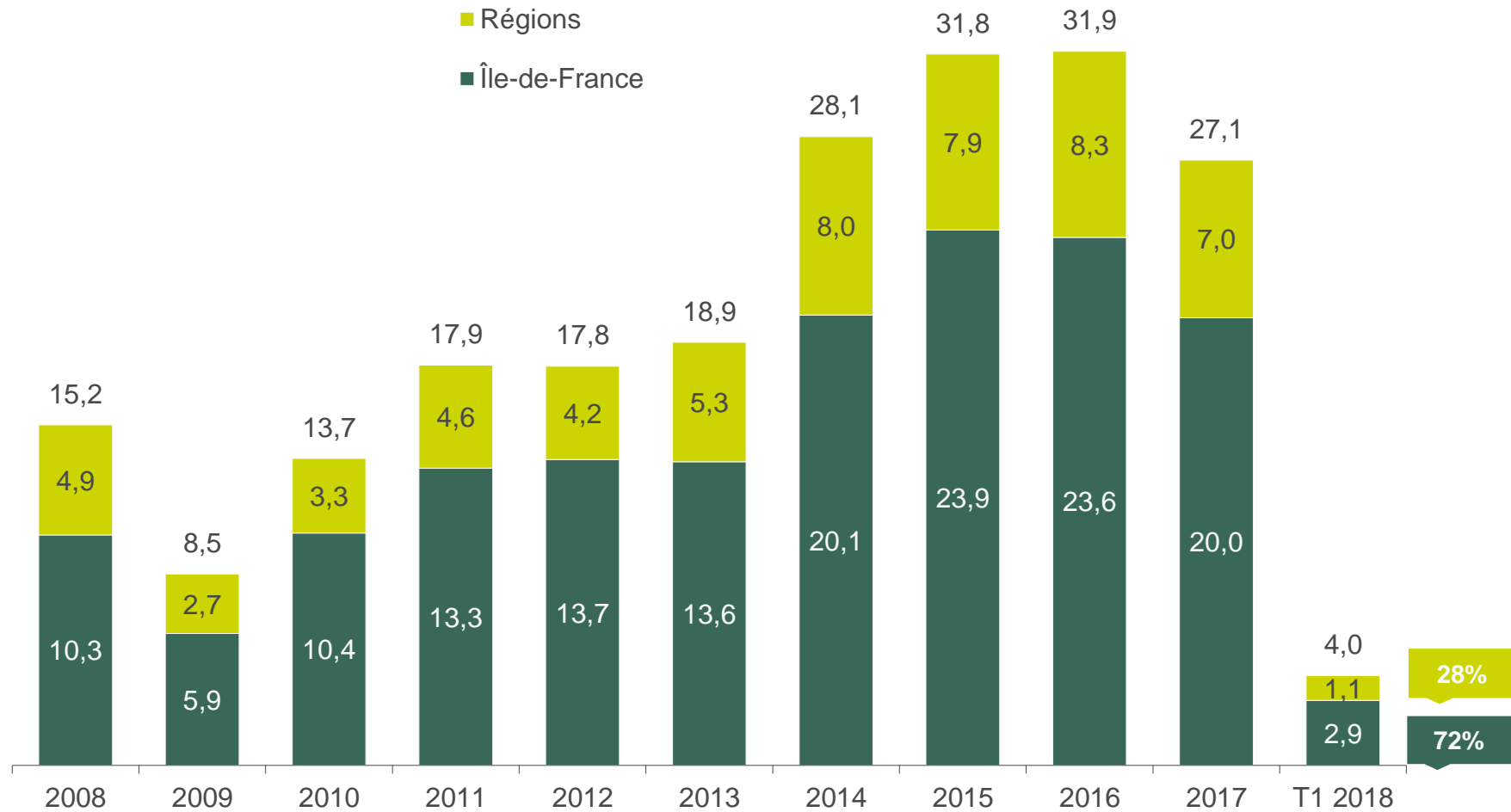
MARCHÉ IMMOBILIER



INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

+ 39% EN 2017 PAR RAPPORT À LA MOYENNE DÉCENNALE

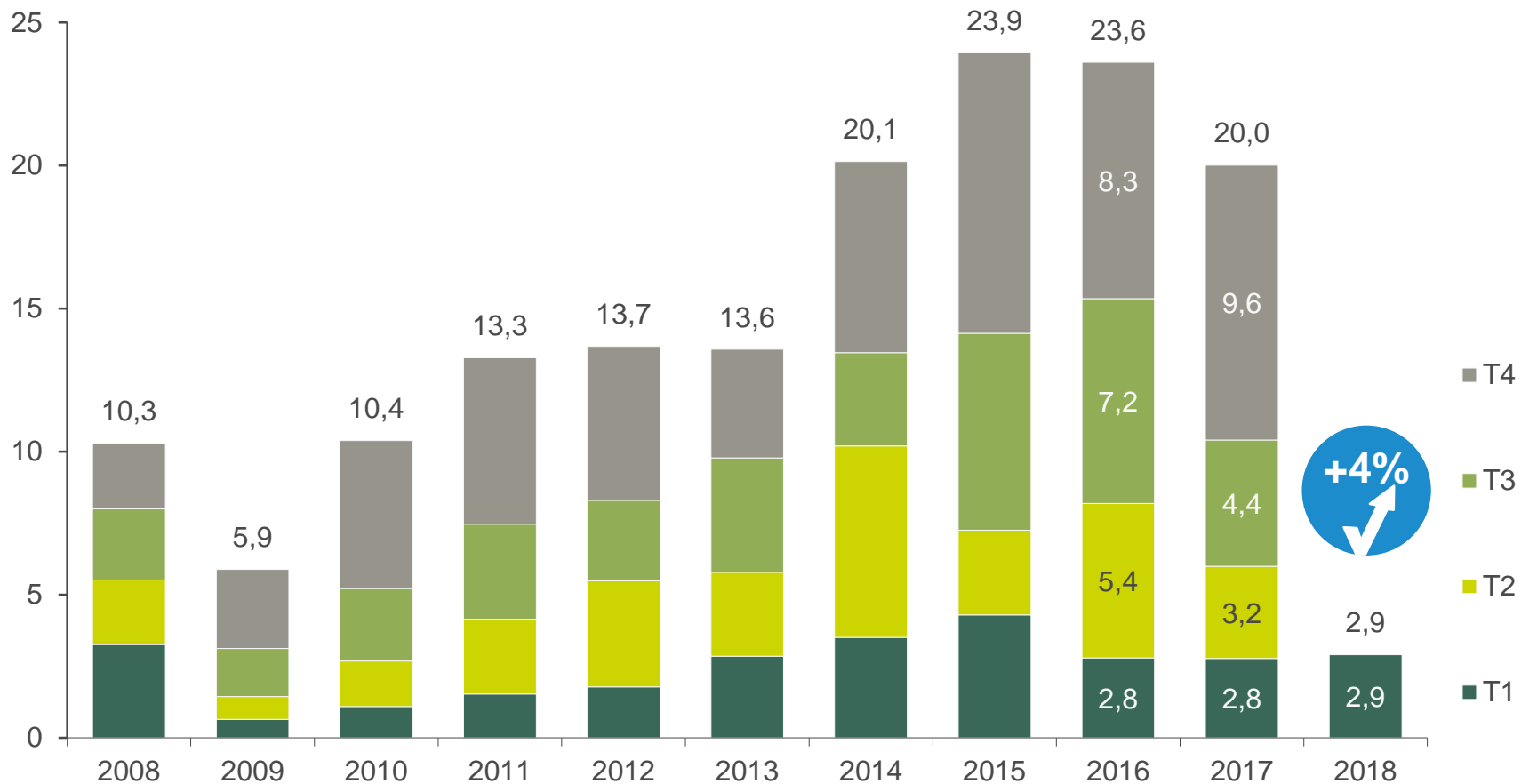
milliards €



INVESTISSEMENT EN ILE-DE-FRANCE

UN 4^{ÈME} TRIMESTRE TRÈS DYNAMIQUE, CENTRÉ SUR LA DÉFENSE ET LE CROISSANT OUEST

milliards €



Source BNP PARIBAS



SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée générale 22 mai 2017

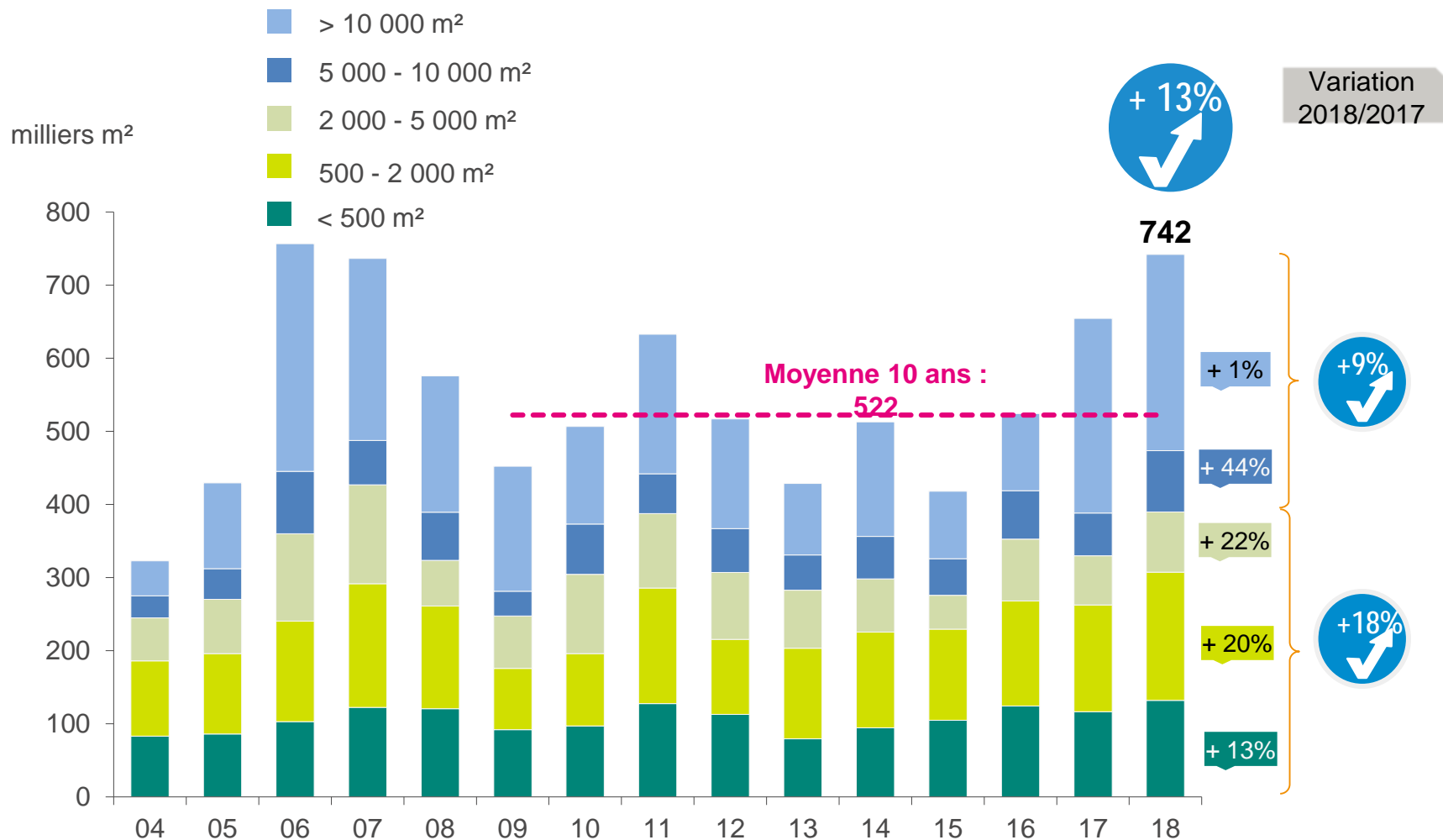
TAUX DE RENDEMENT BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

POURSUITE DE LA COMPRESSION



TRANSACTIONS LOCATIVES PAR SURFACE EN ILE-DE-FRANCE

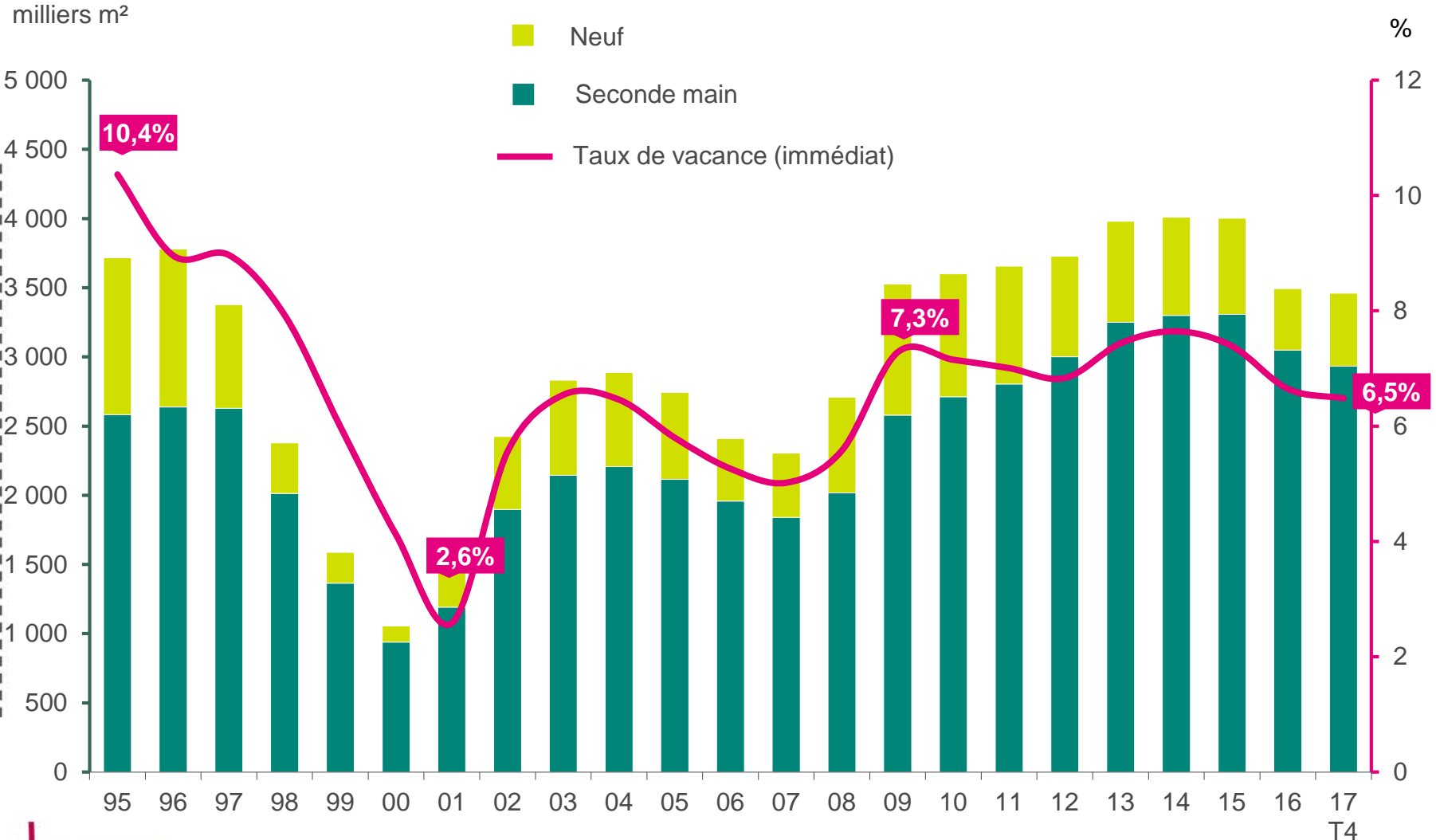
**MARCHÉ TRÈS ACTIF EN 2017, EMMENÉ PAR LES SURFACES > 5 000 M²
PERSISTANCE DE LA PROGRESSION AU 1T 2018**



Source BNP PARIBAS

OFFRE LOCATIVE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE

CONSOMMATION DE L'OFFRE IMMÉDIATE, EN PARTICULIER DANS LES SECTEURS D'AFFAIRES



Source BNP PARIBAS



STRATÉGIE



POURSUITE DU PLAN STRATÉGIQUE

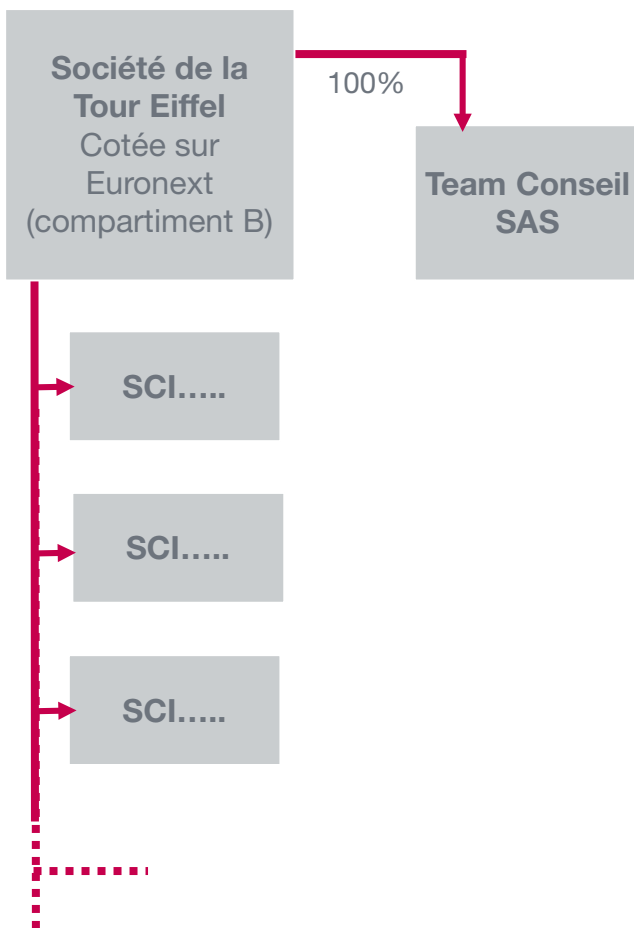
Objectif : porter la taille du patrimoine à 1,5 Md €

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

 - Un développement ciblé sur les pôles établis (transports, bassins économiques) notamment du Grand Paris :
 - Constitution de **parcs** tertiaires offrant des services adaptés à la demande
 - Investissements obéissant à une logique de **pôles** tertiaires

 - Une gestion de proximité avec les clients utilisateurs :
 - Gestion immobilière interne (locative, commerciale, technique et administrative)
 - Double certification ISO 9001 et 14001
 - Engagement environnemental fort
- 
- Taille critique
 - Dynamique locative forte
 - Accompagnement des besoins des locataires

UN OPÉRATEUR INTÉGRÉ AVEC TEAM CONSEIL



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





RÉSULTATS ANNUELS 2017

- ① RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
- ② RÉSULTATS FINANCIERS



UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT QUI SE POURSUIT



ACQUISITIONS

Sur les parcs

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

- 28 avril 2017 : acquisition du bâtiment 11 – Ambre - (1 490 m² en R+1)
- 21 juillet 2017 : nouvelle acquisition : bâtiment 8 – Indigo - (1 037 m² R+1) ; la société détient désormais 64% du parc (30 000 m² sur 47 000 m²)

Sur le Campus Eiffel Orsay

- 2 mai 2017 : acquisition du bâtiment D (1 295 m² en R+1) ; la société détient désormais la totalité du parc (17 000 m²)



ACQUISITIONS

Sur les pôles

A Montigny-le-Bretonneux

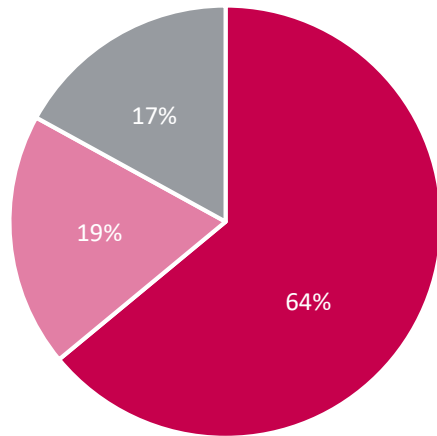
- 22 décembre 2017 : acquisition du bâtiment Diagonale Sud (5 584 m² en R+6). Déjà présent sur le Diagonale Ouest (7 586 m²), immeuble jouxtant. A proximité, sur le même pôle économique, à Guyancourt : le Berlioz (6 222 m²) et l'Odysée (12 183 m²)



UN PORTEFEUILLE CENTRÉ SUR LE BUREAU ILE-DE-FRANCE (COMPARÉ AU 31.12.2016)

En surface
494 104 m²

486 666 m²

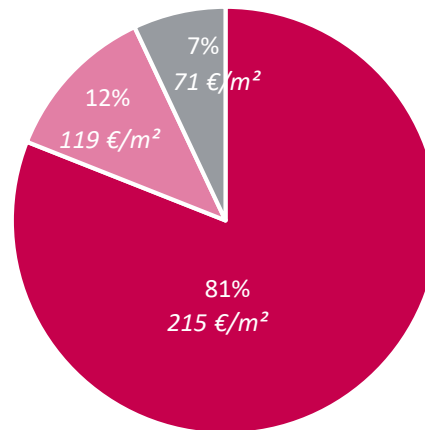


Nombre d'actifs : 47
Nombre de bâtiments : 139

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

En loyer annualisé
71 M€

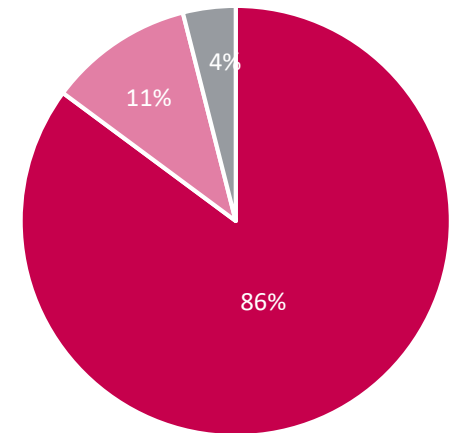
70 M€



Loyer moyen : 175 €/m²

En valeur*
1 169 M€

1 135 M€

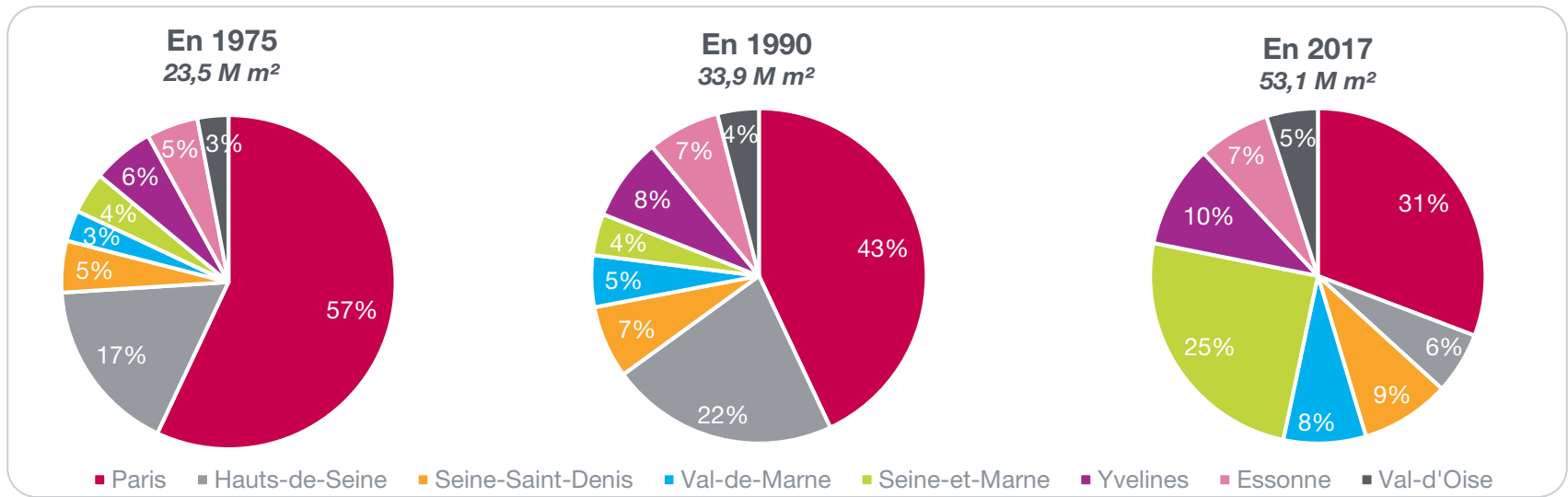


Part bureaux : 96%
Part IDF : 87%

* fonciers et constructions inclus



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



Département	1975	1990	2017	TMCA* 1975-2017
75	13 530 987	14 656 718	16 939 862	0,5%
77	893 020	1 515 913	3 020 703	2,9%
78	1 301 317	2 567 668	4 637 996	3,1%
91	1 233 244	2 204 064	4 127 354	2,9%
92	3 941 431	7 605 608	13 652 327	3,0%
93	1 261 203	2 282 974	5 288 907	3,5%
94	769 599	1 857 411	4 034 033	4,0%
95	596 118	1 198 344	2 493 218	3,5%
Total Ile-de-France	23 526 919	33 888 700	54 196 417	2,0%

* Taux Moyen de Croissance Annuelle

Source ORIE



UN PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION CONCENTRÉ SUR L'ILE-DE-FRANCE

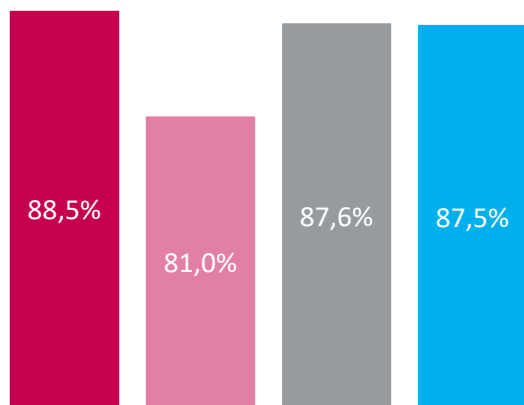
Département	Surface	% par secteur	% France entière	Loyer annuel	% par secteur	% France entière
ILE DE FRANCE						
PARIS	12 341	4%	3%	3 856 822	6%	5%
SEINE & MARNE	9 756	3%	2%	833 111	1%	1%
YVELINES	58 141	17%	12%	11 033 398	18%	16%
ESSONNE	33 323	10%	7%	6 746 682	11%	10%
HAUTS DE SEINE	190 056	55%	39%	33 323 373	55%	47%
SEINE ST DENIS	28 207	8%	6%	2 182 063	4%	3%
VAL DE MARNE	14 153	4%	3%	2 676 347	4%	4%
	345 977	100%	70%	60 651 796	100%	86%
REGIONS						
BOUCHES DU RHONE	41 531	28%	9%	4 105 185	40%	6%
CALVADOS	14 763	10%	3%	2 143 217	21%	3%
DOUBS	28 165	19%	6%	382 656	4%	1%
HAUTE GARONNE	13 814	9%	3%	944 296	9%	1%
LOIRET	4 436	3%	1%	272 684	3%	0%
MARNE	11 350	8%	2%	795 835	8%	1%
BAS RHIN	34 067	23%	7%	1 655 634	16%	2%
	148 126	100%	30%	10 299 507	100%	14%
	494 104		100%	70 951 302		100%

Rappel : fin 2016, loyers IDF sur patrimoine global : 85%



DES REVENUS LOCATIFS SOLIDES ET SÉCURISÉS

Taux d'occupation EPRA



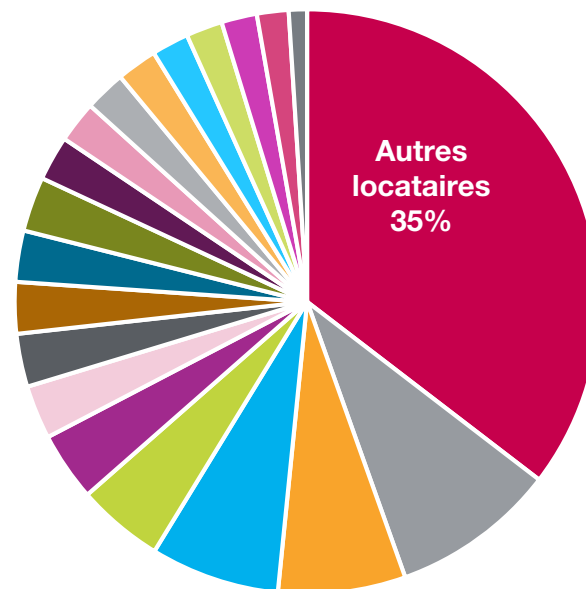
- Bureaux IdF
- Bureaux en régions
- Autres actifs
- Moyenne du portefeuille

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

La Poste*	9%
CapGemini	7%
Alstom	7%
Altran	5%
Air Liquide	4%
Ministère de l'intérieur	3%
Atos	3%
Orange	3%
C&S	3%
Yokogawa	3%
Baxter	2%
NXP	2%
Neopost	2%
Pôle Emploi	2%
Bourjois/Coty	2%
Monuments Nationaux	2%
Automativ Trw	2%
Direction Départementale	2%
NXTO	1%

65%

* multi-sites



Aucun impayé significatif



RÉSULTATS ANNUELS 2017

- ① RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
- ② **RÉSULTATS FINANCIERS**

CHIFFRES CLÉS

DE SOLIDES FONDAMENTAUX

	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%	1,85%
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

➤ Plus-values de l'ordre de 220 M€

➤ Une structure de dette renouvelée en 2017

➤ Une distribution de dividende de 3€ par action

➤ Une progression de +14%

➤ Forte progression des cash-flows de + 16%

INDICATEURS EPRA

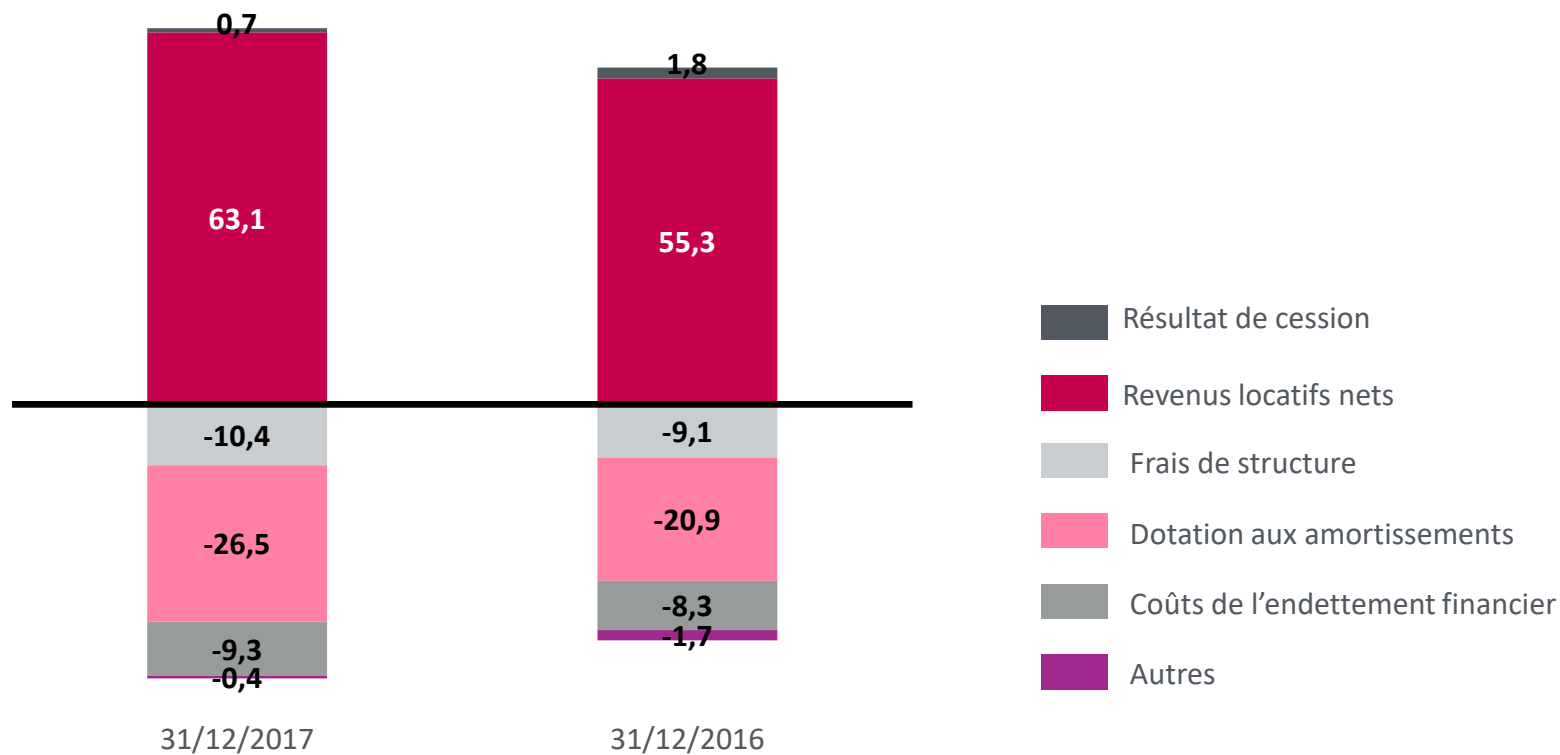
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

	2017	2016
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	43,6 M€	35,4 M€
	31/12/2017	31/12/2016
Taux de rendement EPRA	5,29 %	5,27 %
Taux de rendement EPRA topped-up	5,47 %	5,54 %
Taux de vacance EPRA	12,5 %	12,5 %
ANR EPRA par action *	58,2 €	58,8 €
ANR EPRA Triple net par action *	58,3 €	58,9 €

(*) nombre d'actions dilué fin de période

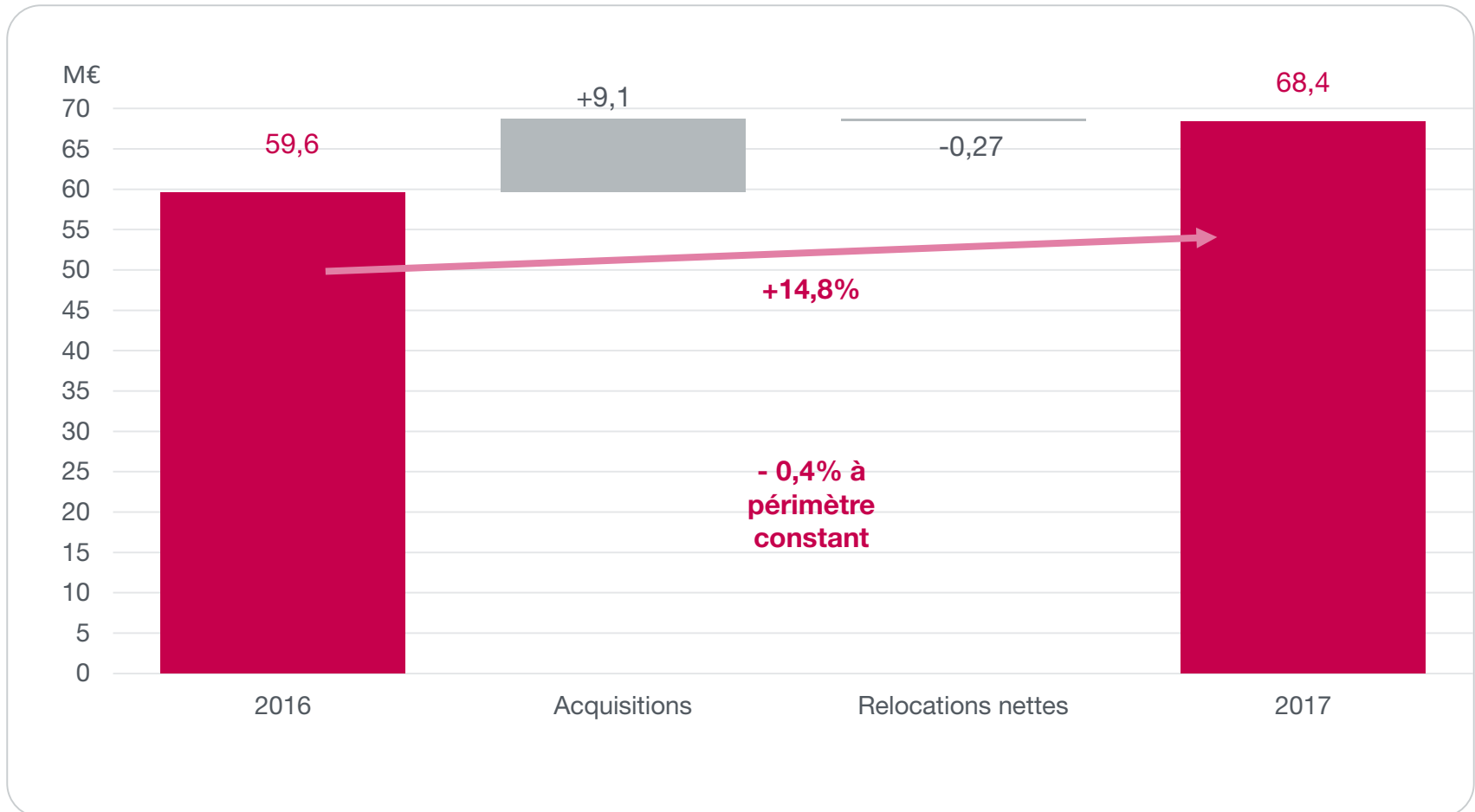
RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

En M€



LOYERS

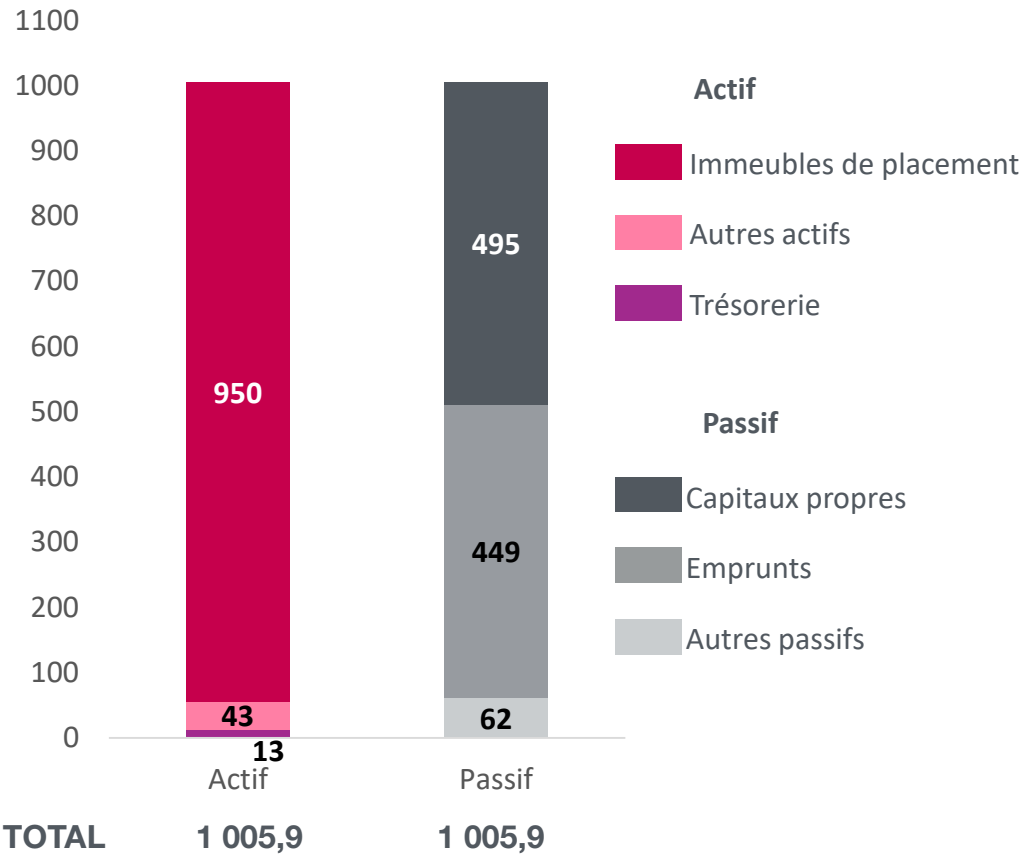
UNE PROGRESSION SIGNIFICATIVE



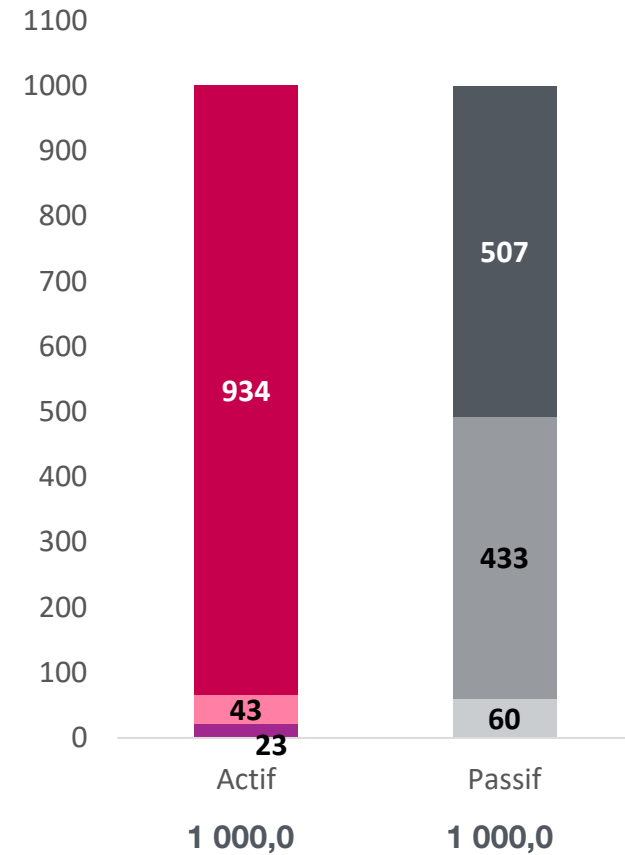
BILAN CONSOLIDÉ

En M€

31/12/2017



31/12/2016



VARIATION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

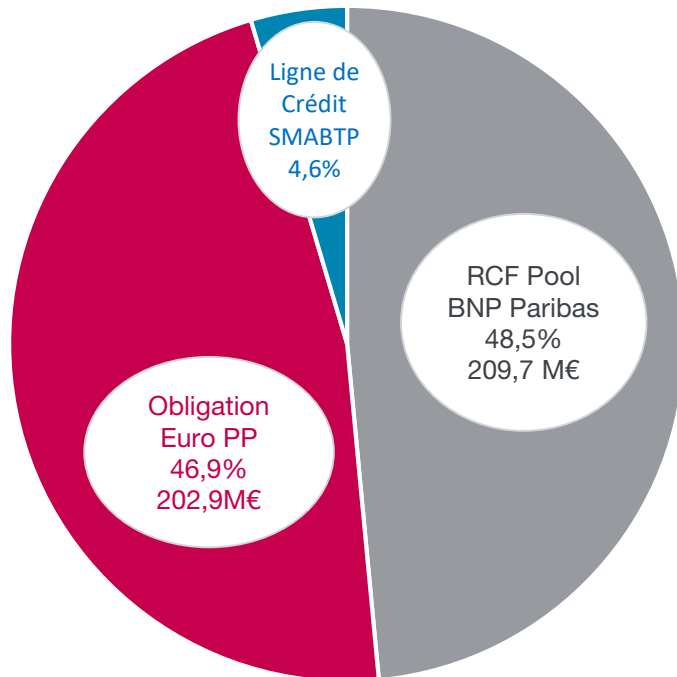
CONSOLIDATION DU PATRIMOINE



DETTE FINANCIÈRE

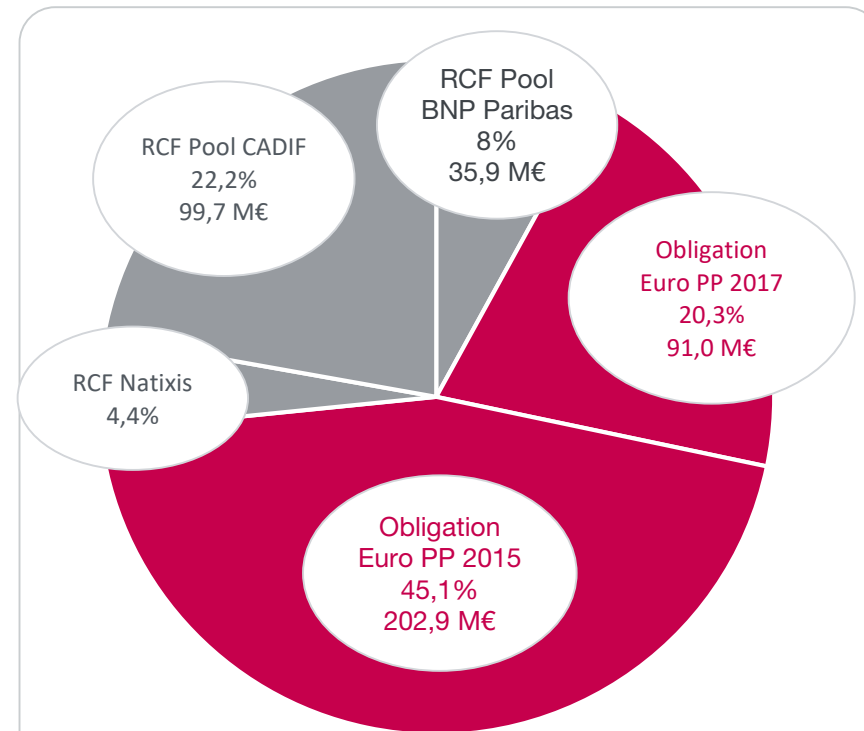
DES SOURCES DE FINANCEMENT DIVERSIFIÉES ET RENOUVELÉES

Au 31/12/2016



- ▶ 3 lignes pour un total de 432,7 M€
- ▶ Aucune sûreté réelle sur les immeubles

Au 31/12/2017

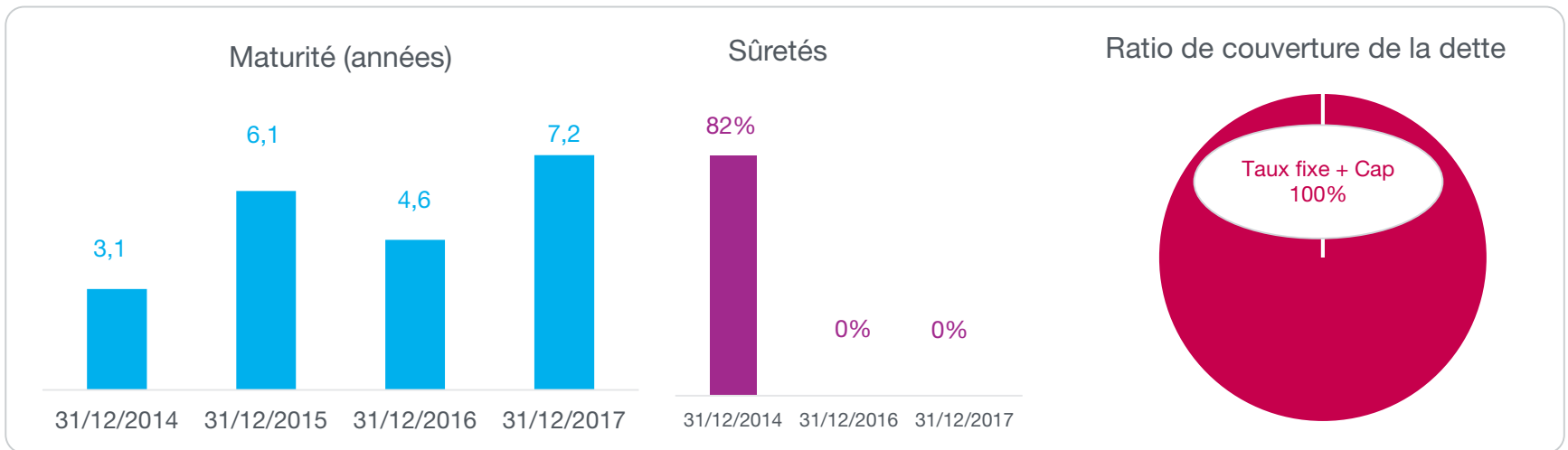
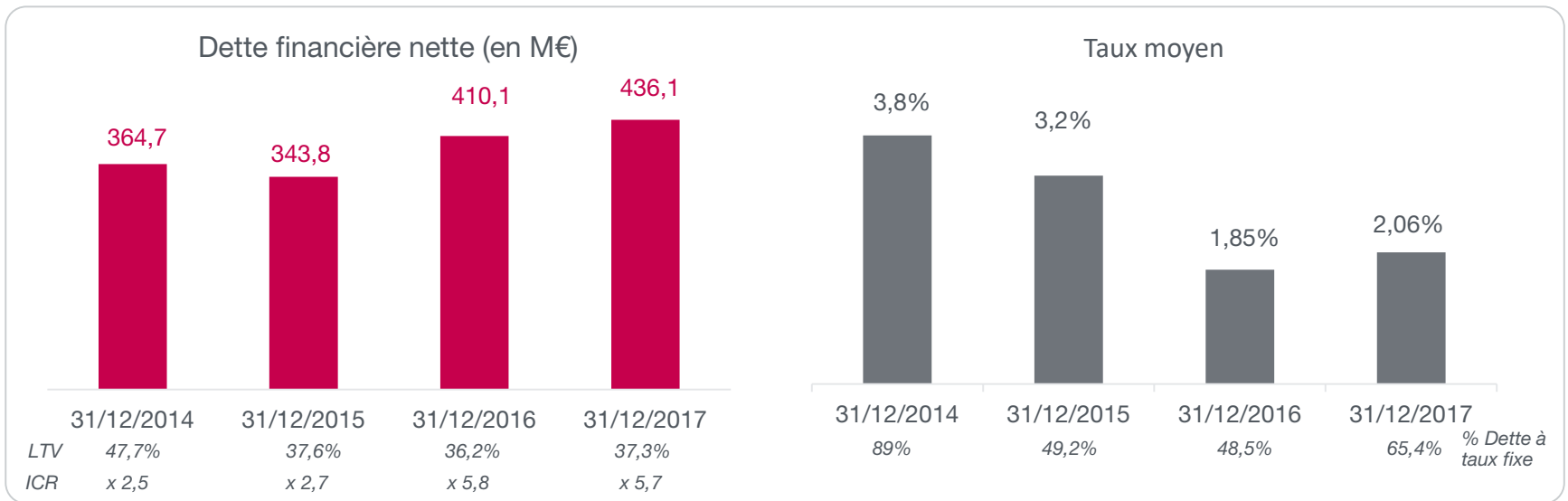


- ▶ 5 lignes pour un total de 449,1 M€
- ▶ Aucune sûreté réelle sur les immeubles



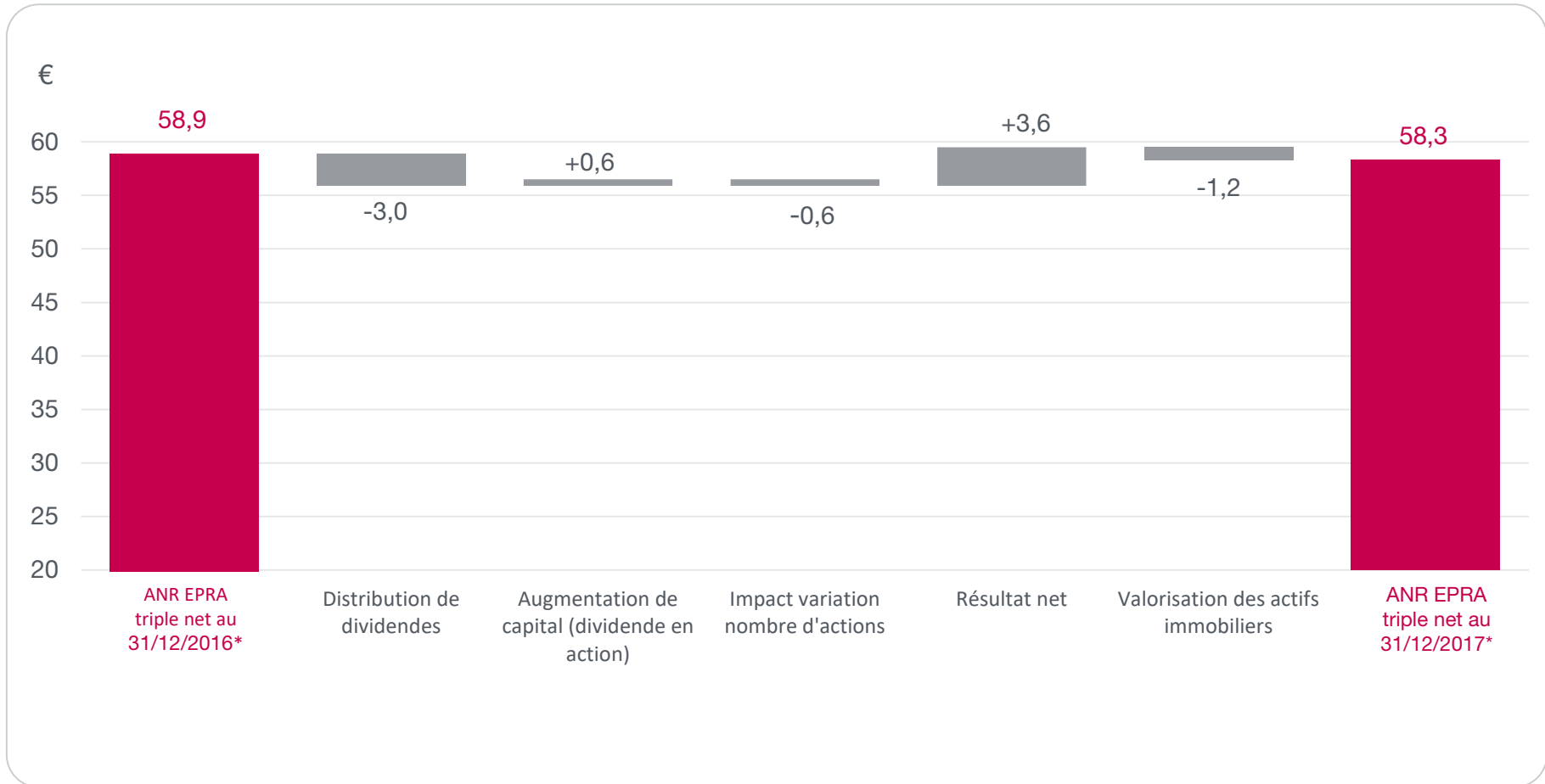
DETTE FINANCIÈRE

UNE GESTION FINANCIÈRE PRUDENTE



VARIATION ANR EPRA TRIPLE NET (EN € PAR ACTION)

UN DIVIDENDE DE 3 € PAR ACTION POUR 2016, PAYÉ EN 2017



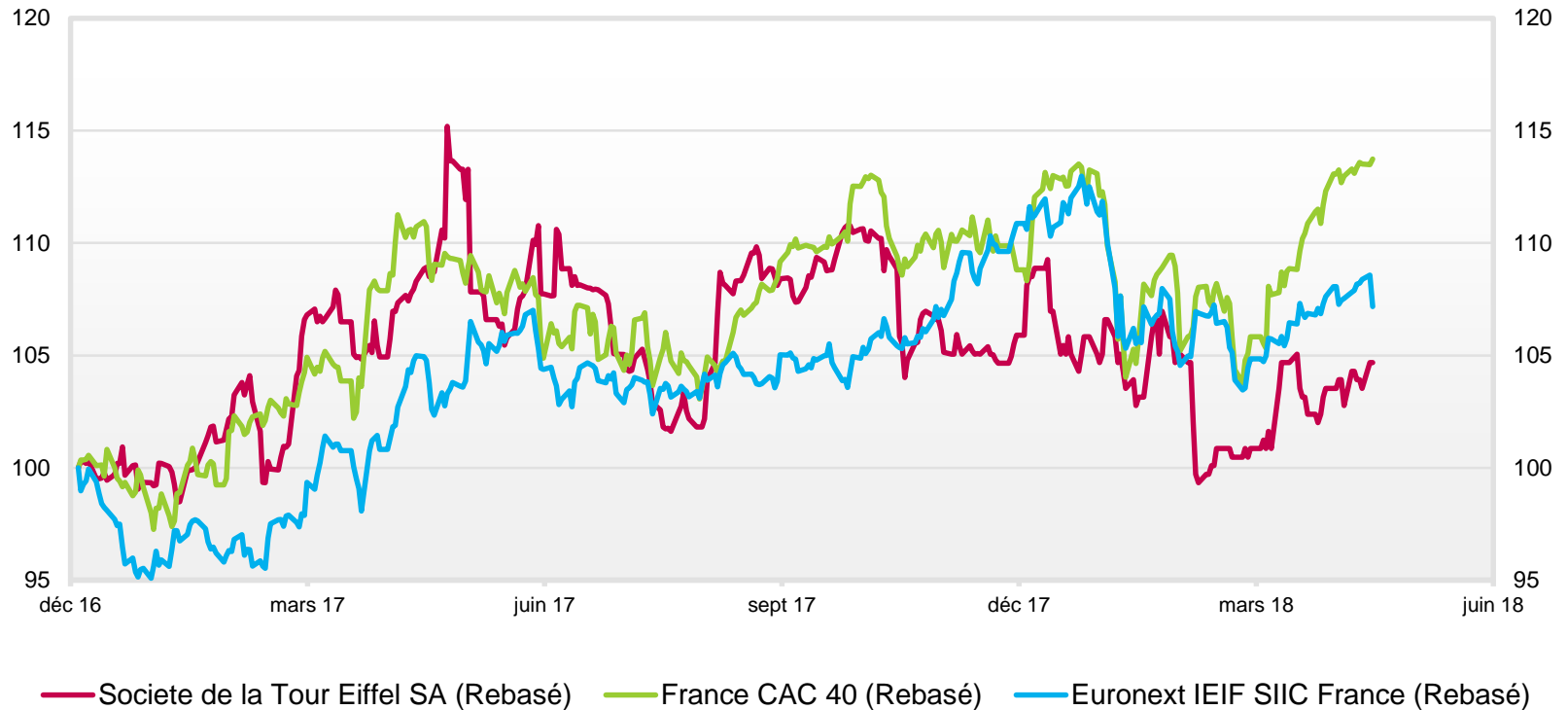
(*) Nombre dilué d'actions: 12 272 857 au 31/12/2017 contre 12 134 254 au 31/12/2016



ANNÉE BOURSIÈRE 2017

PROGRESSION DU COURS DE BOURSE

Cours Base 100 pour Societe de la Tour Eiffel SA (FR) en EUR au 15/05/18



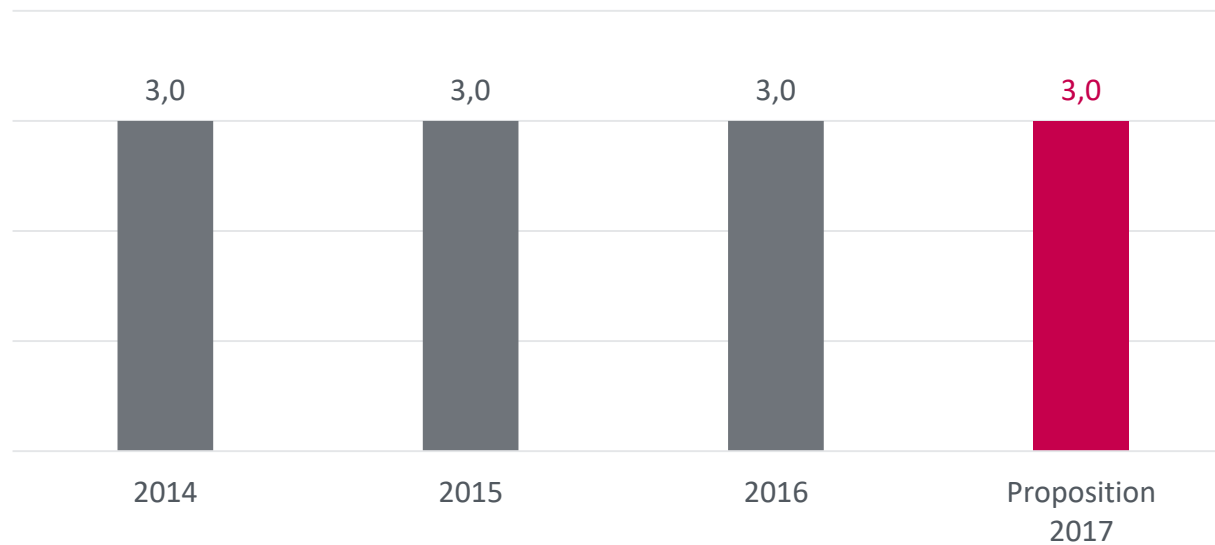
Cours moyen 2017 : 55,30 €
Cours le plus haut 2017 : 60,99 €
Cours le plus bas 2017 : 51,43 €

Cours moyen 2018 jusqu'au 15 mai : 54,20 €
Cours le plus haut 2018 jusqu'au 15 mai : 57,20 €
Cours le plus bas 2018 jusqu'au 15 mai : 51,00 €

DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2017

- Dividende 2017 (proposé à l'Assemblée générale annuelle du 24 mai 2018) : 3,0 € par action
- 84 % de l'EPRA Earnings par action
- Versement en actions ou en numéraire

Evolution du dividende





RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE



STRATÉGIE RSE

3 AXES CLÉS

RÉDUIRE L'EMPREINTE
ENVIRONNEMENTALE DU
PATRIMOINE



PRÉSERVER SON
ATTRACTIVITÉ

Objectifs de réduction en
acquisition
- 13% Kg Co2
- 11 % GES
Certifications

LE PATRIMOINE



CONTRIBUER À LA
DIFFUSION DE PRATIQUES
RESPONSABLES DANS LA
VILLE



EN PARTENARIAT AVEC NOS
PARTIES PRENANTES

Enquêtes, lobbying OID
Rating extra-financier,
Adhésion Pacte mondial

LA SOCIÉTÉ



MOBILISER LES
COLLABORATEURS AUTOUR
DE LA POLITIQUE RSE



FAIRE ÉVOLUER LES
MÉTIERS

90% des salariés formés
(207 h de formation)
+ 20% d'ETP

LE CAPITAL HUMAIN



PROCÉDURE CONTINUE DE CERTIFICATIONS DE NOS IMMEUBLES

Pour accroître l'attractivité de notre patrimoine et maintenir sa valeur
73 % du patrimoine Bureaux IDF certifiés

● Des certifications améliorées

- Sur Seine Etoile à Suresnes (14 735 m²)
- Sur le Copernic à Massy (16 339 m²)
- Sur le Linea à Puteaux (15 764 m²)

● De nouvelles certifications BREEAM® in Use

- Le Bâtiment 8 sur le Parc des Tanneries à Strasbourg (1 351m²)
- Le triptyque Nielle / Nymphaea / Niveole sur le Parc La Défense Nanterre Seine (10 485 m²)
- Berlioz à Guyancourt (6 222 m²)
- Odysée à Guyancourt (12 183 m²)

● Une nouvelle certification HQE™ Exploitation

- 1^{er} studio de télévision certifié en France : le Franay à Saint-Cloud (4 104m²)

BREEAM®

CERTIFIÉ PAR CERTIVEA
NF HQE®
BÂTIMENTS TERTIAIRES
EN EXPLOITATION





DÉVELOPPEMENTS



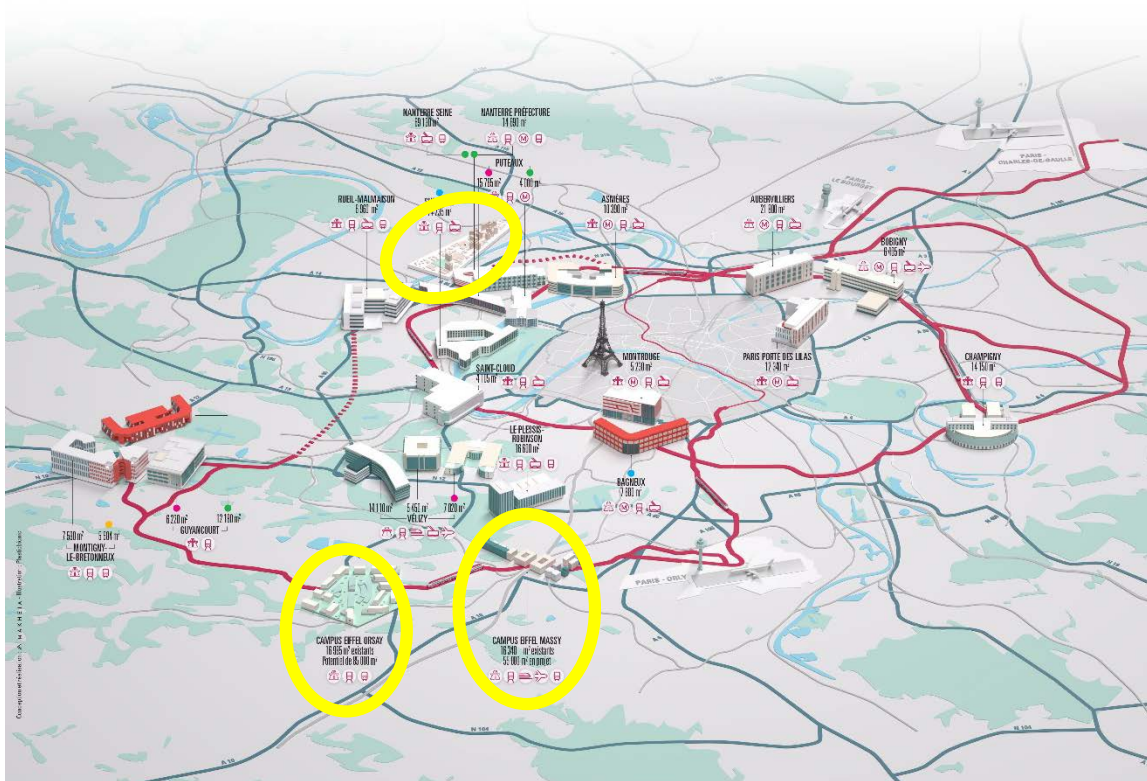


DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE



DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

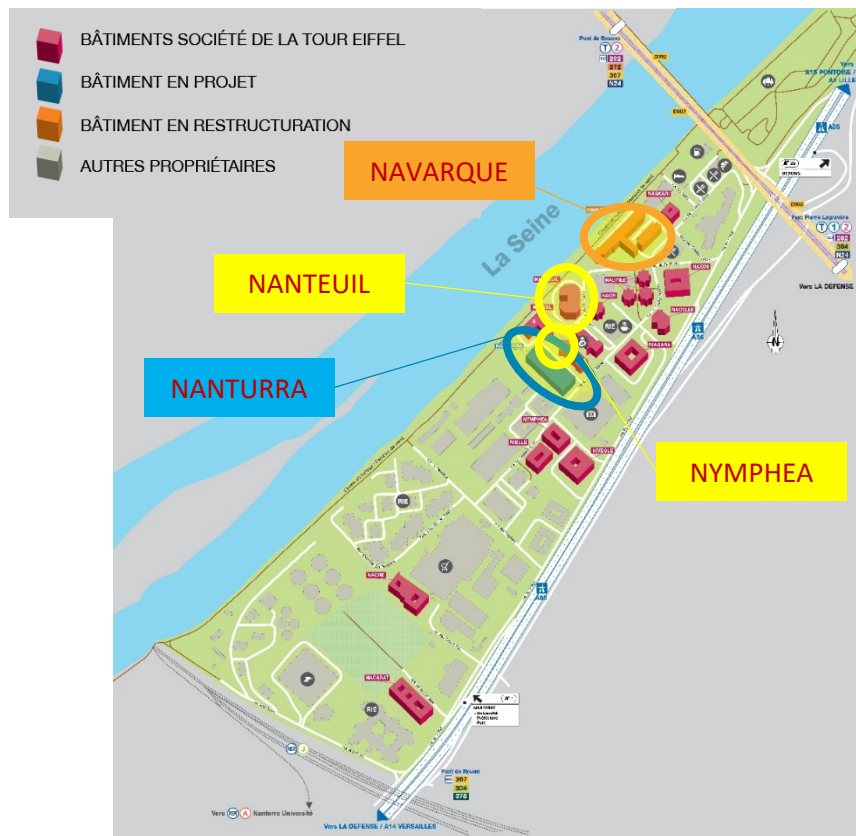
ORSAY / MASSY / NANTERRE



- ❑ **A Nanterre**, le parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine bénéficie de la dynamique de la Défense, premier quartier d'affaires européen situé à proximité. Ce parc est bordé par la Seine et l'A86 et desservi par les transports en commun
- ❑ **A Orsay** au sein du Campus Eiffel d'Orsay, 17 000 m² de bureaux sur 16 bâtiments en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris : le campus scientifique Paris-Saclay (Ecole normale Sup, Université Paris Sud, Polytechnique, Centrale...)
- ❑ **A Massy** sur le Campus Eiffel Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien : 2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly, Tram Express Sud

PARC EIFFEL LA DÉFENSE-NANTERRE-SEINE (70 000 M²)

QUATRE PROJETS



● En projet

- Le **NANTURRA** : Développement d'un bâtiment de 2 760 m² Bureaux et Activités

● Bâtiments en redéveloppement

- Le **NANTEUIL** : Rénovation réalisée d'un bâtiment de 5 500 m² pour aménagement en Bureaux livrée en février 2018
- Le **NAVARQUE** : Restructuration d'un bâtiment de 6 300 m² pour réaménagement en Bureaux et Activités
- Le **NYMPHEA** : Rénovation d'un bâtiment de 2 900 m² Bureaux et Activités

● Des services au cœur du parc à venir ou nouvellement implantés

- Crèche interentreprises, Restauration
- Conciergerie, Espace Forme
- PC Sécurité, Centre de tri des déchets

ORSAY – PROJET TRANCHE 1 : 13 560 M² CERTIFIÉ HQE EXCELLENT

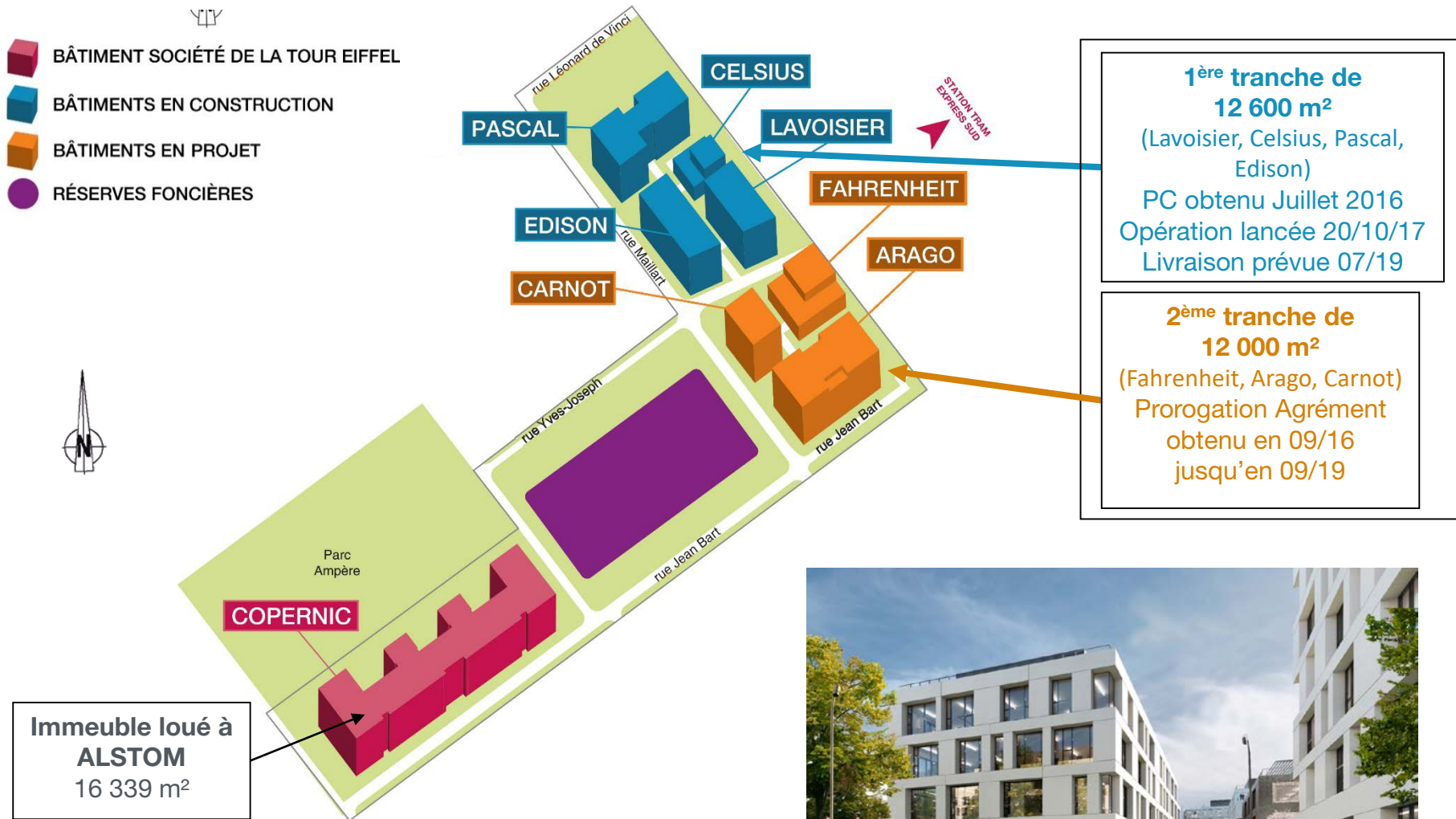
ARCHITECTE PAUL MAYLA



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée générale 22 mai 2017

CAMPUS EIFFEL MASSY : 70 000 M² EN COURS DE VALORISATION



CAMPUS EIFFEL MASSY – TRANCHE 1 – CERTIFIÉ HQE EXCELLENT

CABINET SIMONETTI-MALASPINA & ASSOCIES



CAMPUS EIFFEL MASSY – AVANCÉE DES TRAVAUX (DÉBUT OCTOBRE 2017)

LIVRAISON









DÉVELOPPEMENTS EN RÉGIONS

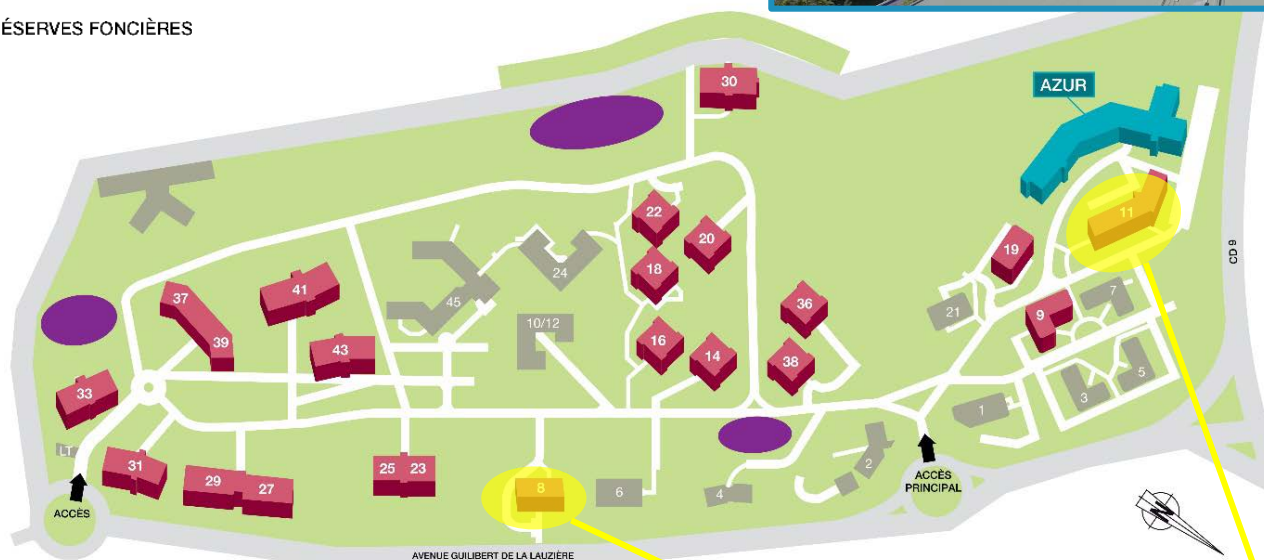


AIX-EN-PROVENCE – PARC DU GOLF (47 000 M²) PROPRIÉTAIRE DE 30 000 M² (DONT 4 300 M² LIVRÉS EN JANVIER 2018)






Un environnement paysagé exceptionnel qui fait du parc un cadre de travail privilégié

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

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



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

-  Immeuble (R+4) de 4 300 m² de bureaux
-  Investissement : 10,5 M€
-  Locataire : CapGemini
-  Livré le 15/01/2018
-  Certification BREEAM Very Good

Acquisition du bâtiment 8 – Indigo –
(1 037 m²) signée le 21/07/2017





Acquisition du bâtiment 11 – Ambre –
(1 490 m²) signée le 28/04/2017

PARC DU GOLF À AIX-EN-PROVENCE – LIVRAISON JANVIER 2018 – AZUR – 4 300 M² - BREEAM VERY GOOD

ARCHITECTE : ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE GÉRARD MANAVELLA



MARSEILLE - PARC EIFFEL DES AYGALES (23 000 M²) PROPRIÉTAIRE DE 18 000 M² (DONT 2 000 M² EN CONSTRUCTION)





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

Arrivée de la ligne 2 du métro au 2^{ème} semestre 2018



CYPRES

Bail en l'état futur d'achèvement

-  Immeuble de 1 967 m² de bureaux (R+2)
-  Investissement : 4 M€
-  Locataire SERAMM
-  Livraison 16 avril 2018



L'OLIVIER

Idéalement placé, en R+4,
250 m² commerces et 3 390 m² bureaux et
parkings attenants.

PC obtenu en novembre 2015 et purgé en
février 2016, travaux lancés en avril 2017



STRASBOURG - PARC EIFFEL DES TANNERIES (34 000 M²)

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

- 34 000 m² de bureaux et de locaux d'activités
- Plus de 15 000 m² à construire.





PERSPECTIVES



- 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

CALENDRIER



**Mardi 24 juillet 2018
8h30**

Présentation des Résultats semestriels 2018





PRÉSENTATION DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PAR PWC ET RSM



QUESTIONS / RÉPONSES



VOTE DES RÉOLUTIONS



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2017 faisant apparaître un bénéfice de 24.676.481 euros



DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

	(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.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des comptes consolidés

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2017. Le résultat net part du groupe représente 17,287 M€.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

Jouissance des actions nouvelles : 1er janvier 2018

Prix d'émission des actions nouvelles : 51,37 euros correspondant à la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le 24 mai 2018, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

Date de détachement : 5 juin 2018

Période d'option pour le paiement du dividende en actions : du 5 au 18 juin 2018 inclus

Date de paiement : 28 juin 2018



CINQUIÈME RÉOLUTION

Jetons de présence

Attribution aux administrateurs d'un montant global de jetons de présence de 255.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :

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



SIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Rodarie

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Hubert Rodarie



SEPTIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de Madame Agnès Auberty

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Madame Agnès Auberty



HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société SMAVie BTP

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société
SMAVie BTP



NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de la société MM Puccini

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société
MM Puccini



DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de la société AG Real Estate

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société AG
Real Estate



ONZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Suravenir

Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société
Suravenir



DOUZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes

**Renouvellement pour une durée de 6 ans du mandat de la société
PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes**



TREIZIÈME RÉOLUTION

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

Non renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant (sous la condition suspensive de l'adoption de la 22^{ème} résolution de la présente assemblée relative à la modification des statuts)



QUATORZIÈME RÉOLUTION

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 Expertise et Audit SA

Nomination pour une durée de 6 ans de Ernst & Young et Autres en qualité de co-commissaire aux comptes



QUINZIÈME RÉOLUTION

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

Non renouvellement du mandat de Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant (sous la condition suspensive de l'adoption de la 22^{ème} résolution de la présente assemblée relative à la modification des statuts)



SEIZIÈME RÉOLUTION

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

Objet du programme de rachat d'action :

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

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

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

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

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



DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Approbation de la rémunération attribuée à Monsieur Hubert Rodarie, Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2017, uniquement constituée de jetons de présence d'un montant total de 30.958,27 euros.



DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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

Approbation de la rémunération attribuée au Directeur Général au titre de l'exercice 2017, 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-NEUVIÈME RÉOLUTION

Politique de rémunération du Président pour 2018

Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Président du conseil d'administration pour 2018, uniquement constitués de jetons de présence



VINGTIÈME RÉOLUTION

Politique de rémunération du Directeur général pour 2018

Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération du Directeur général pour 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.





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

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

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



VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 21 des statuts

Modification de l'article 21 des statuts relatif aux commissaires aux comptes afin de le mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>L'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et suppléants, dont les attributions résultent des dispositions légales en vigueur.</p>	<p>L'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et suppléants, dont les attributions résultent des dispositions légales en vigueur.</p>
<p>Les Commissaires sont nommés pour six exercices, ils peuvent agir ensemble ou séparément mais ils sont tenus d'établir un rapport commun.</p>	<p>Les Commissaires sont nommés pour six exercices, ils peuvent agir ensemble ou séparément mais ils sont tenus d'établir un rapport commun.</p>
<p>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 réglementaires.</p>	<p>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 réglementaires.</p>
<p>Les Commissaires sont toujours rééligibles.</p>	<p>Les Commissaires sont toujours rééligibles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.</p>

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales





DÉPOUILLEMENT DES VOTES



PROCLAMATION DES RÉSULTATS DES VOTES

COMMUNIQUÉS PAR LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE



FIN DE L'ASSEMBLÉE