SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 61.272.730 euros

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

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2017

RAPPORT DE GESTION INCLUANT LE RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS 3
1.1. Poursuite du plan stratégique et politique d'investissement soutenue 3
1.1.1. Poursuite de la politique d'investissement 3
1.1.2. Sécurisation des loyers 5
1.1.3. Endettement et ratio LTV 7
1.2. Autres faits marquants 8
1.2.1. Gouvernance 8
1.2.2. Distribution 8
1.2.3. Augmentations de capital 8
1.2.4. Cessions d'actifs non stratégiques 8
1.2.5. Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité 8
1.2.6. Prises ou cessions de participation 8
1.2.7. Développement durable 9
1.2.8. EPRA SILVER BPR Award 2016 9
1.2.9. Contrôle fiscal 9
2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS 10
2.1. Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel 10
2.1.1. Principes et méthodes comptables 10
2.1.2. Analyse des résultats consolidés 10
2.2. Financement du groupe 14
2.3. Patrimoine du groupe (valorisation à la Juste Valeur) 16
2.4. Indicateurs de performance EPRA 19
2.4.1. Résultat Net Récurrent EPRA 19
2.4.2. ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net 19
2.4.3. Taux de rendement EPRA 20
2.4.4. Taux de vacance EPRA 20
2.4.5. Ratio de coûts EPRA 21
2.4.6. Tableau des Capex 21
2.4.7. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA 22
2.5. Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel 22
2.6. Activités des principales filiales 24
2.7. Activité en matière de recherche et de développement 24
2.8. Délais de paiement 24
3. PERSPECTIVES 27
3.1. Evénements postérieurs à la clôture 27
3.2. Perspectives 27
4. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES 28
4.1. Facteurs de risques 28
4.1.1. Risques liés à l'activité immobilière 28
4.1.2. Risques liés à la politique de financement - Risques juridiques et fiscaux 29
4.1.3. Autres risques 31
4.2. Gestion des risques, facteurs atténuants 33
4.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques 36
4.3.1. Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques 36
4.3.2. Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière 36
4.4. Assurances et couvertures des risques 38
5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL 40
5.1. Informations relatives au capital 40
5.1.1. Evolution du capital sur cinq ans 40
5.1.2. Opérations d'achat d'actions 41
5.2. Actionnariat du groupe 42
5.2.1. Seuils statutaires 42
5.2.2. Droits de vote double 42
5.2.3. Évolution de l'actionnariat sur l'année 2017 42
5.2.4. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2017 42
5.2.5. Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans - Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote 43
5.3. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices 44
5.3.1. Dividendes sur cinq ans 44
5.3.2. Politique de dividende 44
5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société 44
5.4.1. Rachat 44
5.4.2. Options de souscription ou d'achat d'actions 44
5.4.3. Actions gratuites 45

5.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants....47
6. INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE....48
6.1. Organisation sociale....48
6.2. Activité de la fondation d'entreprise....48
6.3. RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE....50
7. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE....117
7.1. Conseil d'administration....117
7.1.1. Composition du conseil d'administration....117
7.1.2. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration....118
7.1.3. Administrateurs indépendants....118
7.1.4. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2017....119
7.1.5. Conditions de préparation et d'organisation du conseil....130
7.1.6. Comités....132
7.1.7. Déontologue....135
7.2. Direction générale....135
7.3. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société et conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une filiale....135
7.4. Rémunérations des mandataires sociaux....136
7.4.1. Contrats de travail....136
7.4.2. Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux – Présentation des projets de résolutions....136
7.4.3. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice....138
7.4.4. Engagements de rémunérations à verser aux mandataires sociaux en cas de cessation de leurs fonctions et politique d'engagements différés....142
7.4.5. Approbation des rémunérations versées ou attribuées aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2017142
7.5. Code de gouvernement d'entreprise....143
7.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité 145
7.7. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique....146
7.8. Participation aux assemblées générales....148
8. RESOLUTIONS....149
8.1. Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 24 mai 2018....149
8.2. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 24 mai 2018....153
9. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION....163
9.1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS....164
9.2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS....165
9.3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES....166
9.4. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES....167
10. GLOSSAIRE....168

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1. 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 l'endettement de la Société.

1.1.1. 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.

✓ <u>Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence</u>

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.

1.1.2. Sécurisation des loyers

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.

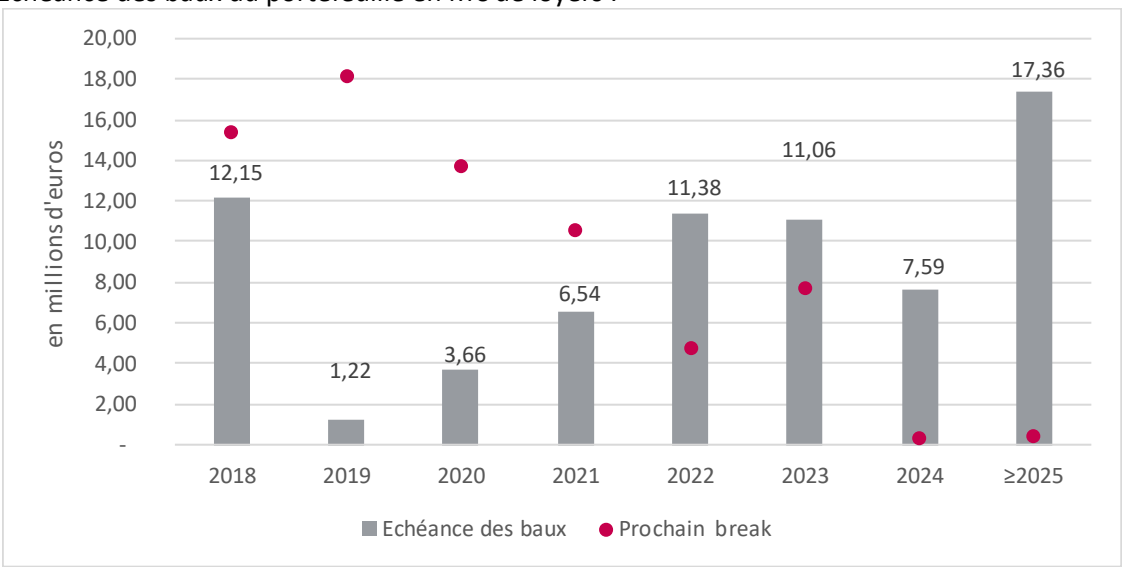
Au 31 décembre 2017, la base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

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 :



1.1.3. 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.

1.2. Autres faits marquants

1.2.1. 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.

1.2.2. 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).

1.2.3. 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.

1.2.4. 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.

1.2.5. 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 présent rapport de gestion.

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.

1.2.6. Prises ou cessions de participation

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

1.2.7. 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 présent rapport de gestion.

1.2.8. 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.

1.2.9. 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.

2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1. Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1. Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2017, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés consolidées (y inclus la Société de la Tour Eiffel) selon la méthode de l'intégration globale. Aucune variation de périmètre n'est intervenue depuis le 1er janvier 2017.

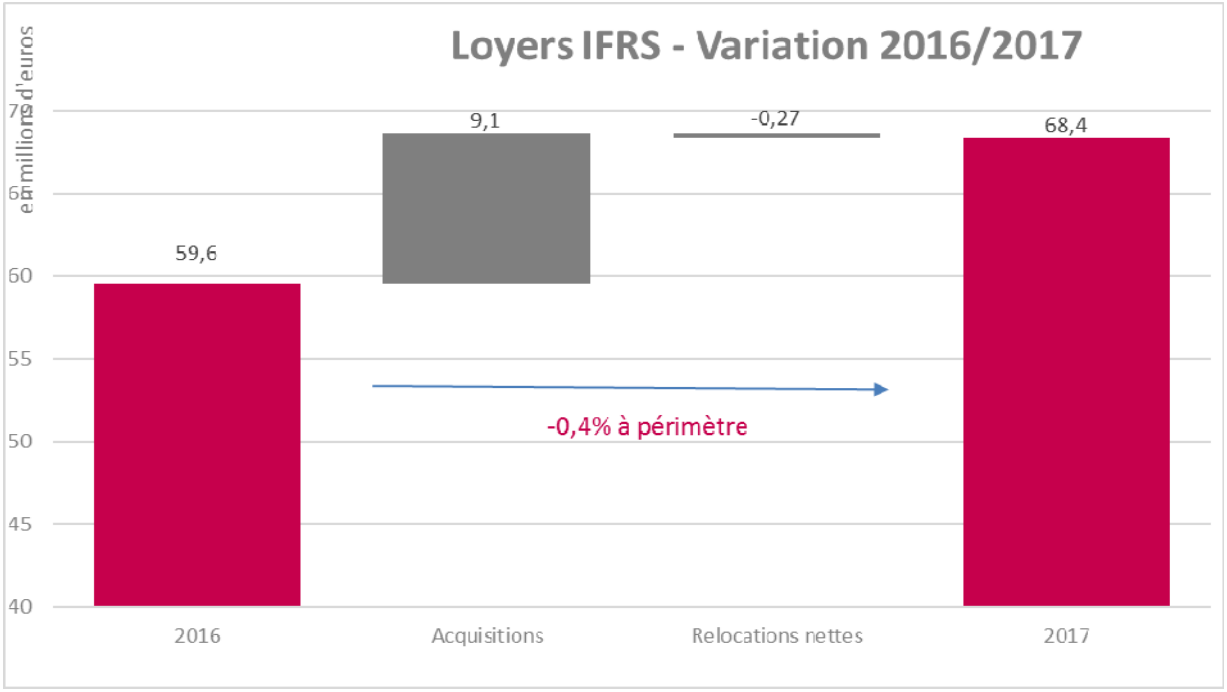
Le compte de résultat au 31 décembre 2016 a fait l'objet de reclassements de compte à compte sans incidence sur le résultat net afin de présenter de façon autonome la performance locative du patrimoine immobilier.

La refacturation des charges locatives aux locataires intégrées dans la rubrique Chiffre d'affaires au 31 décembre 2016 est dorénavant compensée avec les charges correspondantes pour faire apparaître directement les charges locatives supportées par le Groupe du fait de la vacance ou de leur non refacturation au titre des baux.

2.1.2. Analyse des résultats consolidés

a) 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.

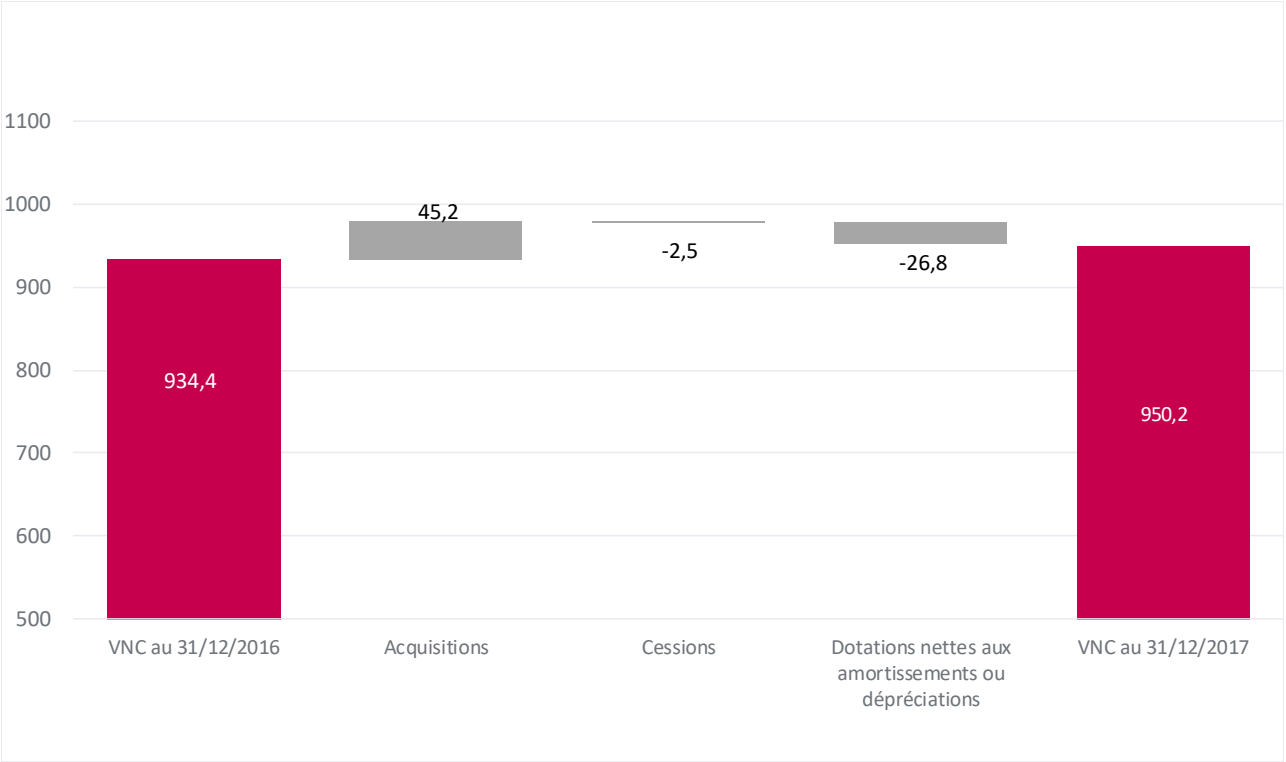
b) Bilan consolidé

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	Reclassements	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**



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 2.1.2.c).

▪ **<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.

c) 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.

d) Cash-flow courant

en M€	2017	2016	VAR %
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%**
Cash-Flow courant (en € / action *)	**3,7**	**4,0**	**-7,7%**

(*) Nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 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.

2.2. 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.

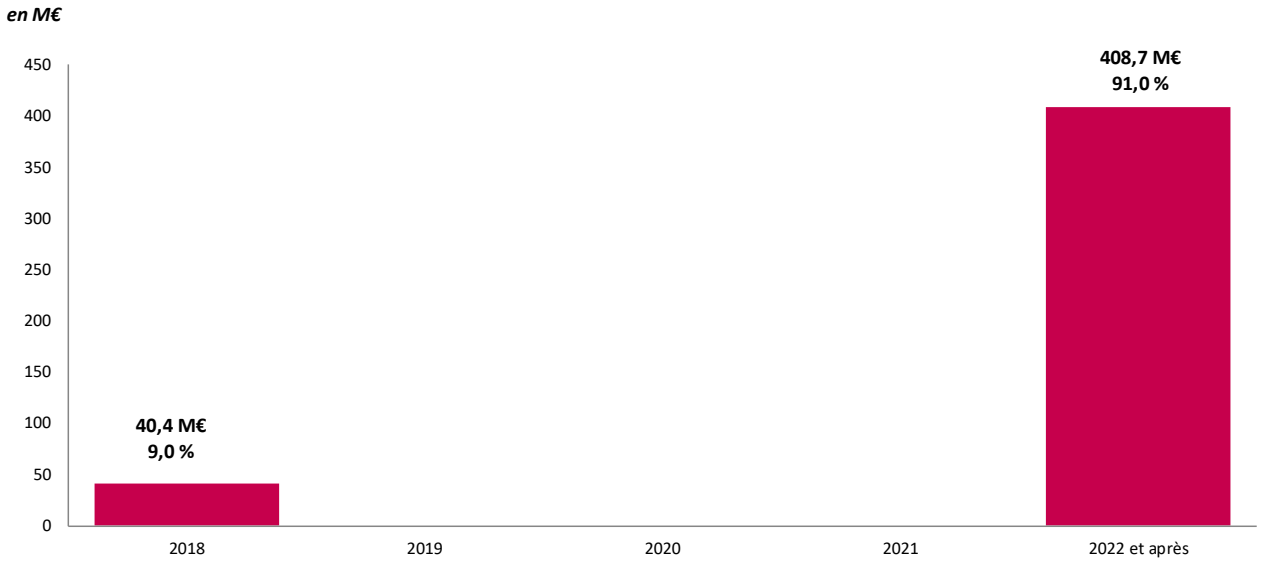
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 436,1 M€ à fin 2017 contre 410,1 M€ à fin 2016 :

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

en M€	Dette consolidée	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 libre en M€	Taux	Échéance	Nature du financement
Obligation EURO PP 15	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 17	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	Euribor3M +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	Euribor3M +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	Euribor3M +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.

2.3. Patrimoine du groupe (valorisation à 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.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2017, le groupe a retenu 2 experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- CBRE Expertises ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Méthodologie retenue par les experts

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de deux méthodes : la méthode par le rendement, recoupée avec la méthode par comparaison. La valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues des deux méthodologies.

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m².

La méthode par le rendement consiste à capitaliser un revenu net en place ou un loyer de marché à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus à travers des pertes de revenus ou des surloyers pris en compte pour leur valeur actualisée.

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme du bail restante.

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté (*) sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale.

(*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants.

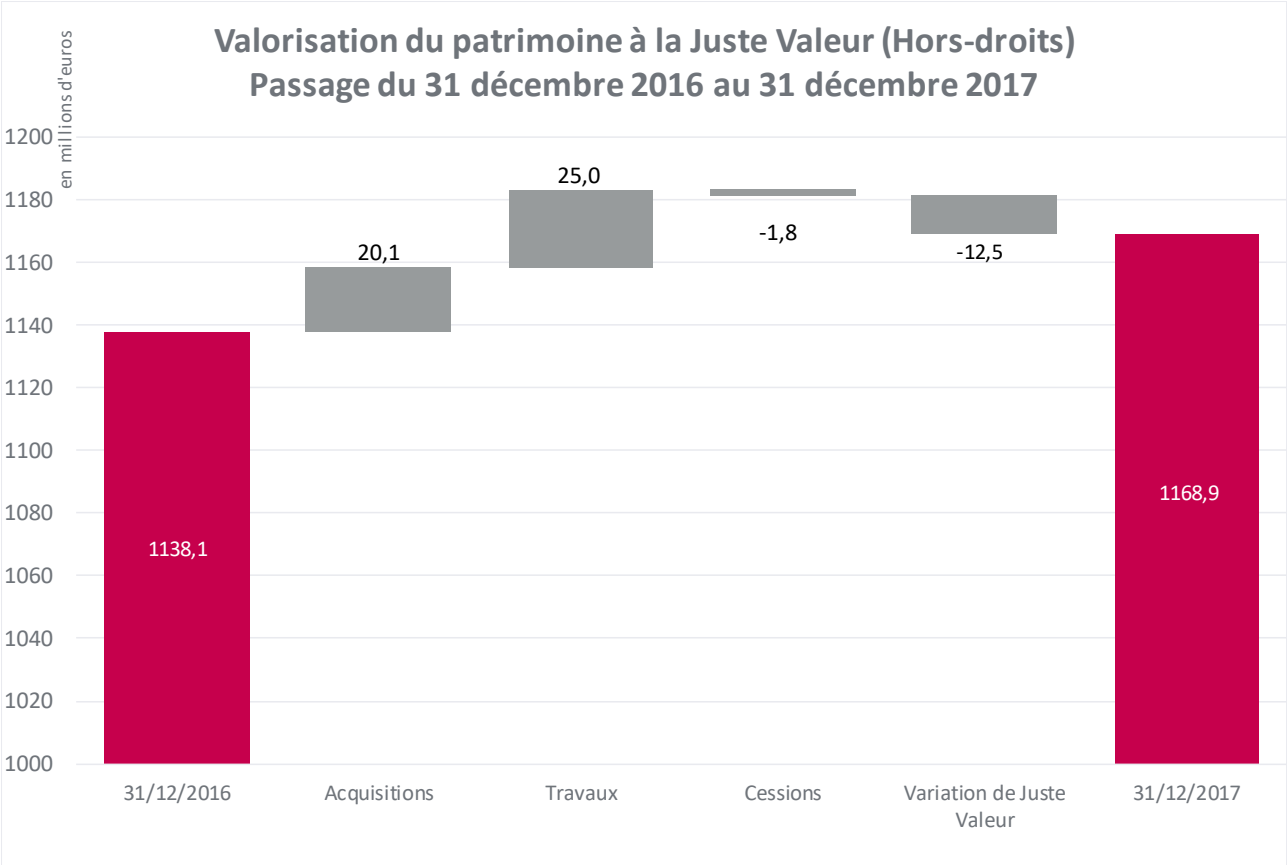
Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marché, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des incentives commerciaux susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Pour les actifs comprenant un foncier (valeur de terrain) résiduel, les experts délivrent une valorisation de type bilan promoteur. En ce qui concerne les actifs sans foncier résiduel, la valeur globale des expertises tient déjà compte de la valeur du foncier.

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	Var M€	Var %
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**	**3,0%**



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%.

2.4. Indicateurs de performance EPRA

2.4.1. 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 circulation (en millions)	12,177133	9,713279
EPRA Earnings par action	**3,58**	**3,64**

2.4.2. 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 :

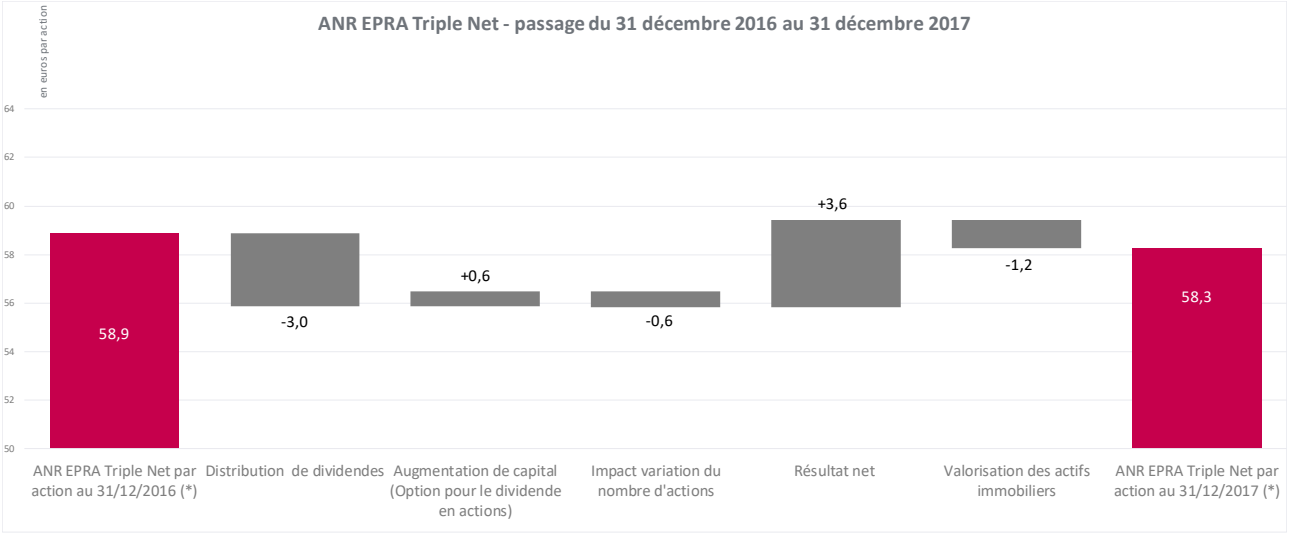
- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de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

2.4.3. Taux de rendement EPRA

	2017	2016	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
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

2.4.4. 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 :

	31/12/2017	31/12/2016	Variation 2017/2016	en %
Bureaux Paris-IdF	11,5%	11,9%	-0,4%	-3,5%
Bureaux Régions	19,0%	16,7%	2,3%	13,9%
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%**

2.4.5. 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**	**- 9 471**
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%**

2.4.6. 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 développements	-	-
Total	**45**	**217**

2.4.7. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

EPRA indicators summary :

	2017	2016	Reference
EPRA Earnings (in €m)	43,6	35,4	2.4.1
EPRA Earnings per share (in €)	3,58 €	3,64 €	2.4.1
EPRA NAV per share (in €)	58,2 €	58,8 €	2.4.2
EPRA NNNAV per share (in €)	58,3 €	58,9 €	2.4.2
EPRA Initial Yield	5,29%	5,27%	2.4.3
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	5,47%	5,54%	2.4.3
EPRA Vacancy Rate	12,5%	12,5%	2.4.4
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	16,6%	21,3%	2.4.5
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	9,6%	16,1%	2.4.5
EPRA property related capex (in €m)	45,3	216,6	2.4.6

2.5. Comptes sociaux de la Société 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 :
  - o 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 ;
  - o 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 :
  - o L'augmentation des créances en compte-courant vis-à-vis des filiales du groupe ;
  - o 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. 1 .1.3 Endettement et ratio LTV)
  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 au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

2.6. Activités 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.

2.7. Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.8. Délais de paiement

Les informations prévues par l'article D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2017 dont le terme est échu (article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441 I. -1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. -2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indi-catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indi-catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						**30**						**57**
Montant total des factures concernées h.t.		**436 308,73**				**436 308,73**		**149 915,15**				**149 915,15**

Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		6 ,38%				**6,38%**						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice								0,43%				0,43%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	9											
Montant total des factures exclues	31 163,39											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : *(préciser)* o Délais légaux : *(préciser)*						o Délais contractuels : *(préciser)* o Délais légaux : *(préciser)*					

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2017
(article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441 - II. Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 - II. Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées						**0**						**0**
Montant cumulé des factures concernées h.t.												
Pourcentage du montant total h.t. des factures reçues dans l'année												
Pourcentage du montant total h.t. des factures émises dans l'année												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : *(préciser)* o Délais légaux : *(préciser)*						o Délais contractuels : *(préciser)* o Délais légaux : *(préciser)*					

Exercice 2016	Factures échues	Factures à échéance à 30 j	Factures à échéance à 45 j	Factures à échéance à 60 j	Autres délais	Total
Fournisseurs au 31/12/2016	82 620,62	47 571,42				130 192,04
Fournisseurs- Factures non parvenues					3 126 243,45	3 126 243,45
Retenues de garanties sur fournisseurs d'immobilisations					10 066,33	10 066,33

3. PERSPECTIVES

3.1. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement n'est intervenu entre le 1er janvier 2018 et l'arrêté du présent document par le conseil d'administration.

3.2. 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

4. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

4.1. Facteurs de risques

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux présentés.

L'attention est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, non identifiés à la date d'établissement du présent document ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, peuvent exister.

4.1.1. Risques liés à l'activité immobilière

Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés (ILC, ILAT).

Principales conséquences pour le Groupe :

- Risque de baisse des valeurs locatives ;
- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Risque d'insolvabilité des locataires ;
- Risque d'augmentation du taux de vacance ;

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat, ANR et liquidité

Risques d'acquisition

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers.
Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à l'origine.
De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier des bureaux, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, et (vi) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou règlementaires.

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie d'acquisition :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une acquisition ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- Rentabilité des acquisitions moindre qu'escomptée, voire négative.

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat, ANR et liquidité.

Risques locatifs

Le Groupe est exposé au risque de crédit au travers de ses activités de gestion locative.

Principales conséquences pour le Groupe de l'insolvabilité d'un locataire :

- Baisse des revenus locatifs.

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat et liquidité.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le Groupe fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants dans le cadre de ses arrêtés de comptes. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport de gestion. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier

Principales conséquences pour le Groupe d'une baisse des valeurs d'expertises des actifs :

- Enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ;
- Non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.

4.1.2. Risques liés à la politique de financement - Risques juridiques et fiscaux

Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

Principales conséquences pour le Groupe d'une remontée des taux d'intérêts :

- Renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.

Risque de contrepartie

La Société ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions bancaires françaises de premier plan.

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque de liquidité

La Société a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2017 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 7,2 ans (4,6 ans au 31 décembre 2016).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2017 est de 37,3 % (36,2 % au 31 décembre 2016).

Risques juridiques et fiscaux

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société ou du Groupe. La Société estime que les éventuels litiges en cours ont été dûment provisionnés.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font le plus souvent au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en œuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de la Société s'exercent, celles-ci se trouvent exposées à des risques fiscaux. Dans ce cas, la Société est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

La Société a opté pour l'application du régime SIIC et à ce titre, est exonérée de l'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.
La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

Le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de la Société.

A la date d'établissement du présent document, le groupe SMA détient 59,78% du capital de la Société.
Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- En cas de perte du statut SIIC, imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;

- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale.

Impacts potentiels : Résultat, liquidité

4.1.3. Autres risques

Importance des relations avec le groupe SMA BTP

A la date du présent document, le groupe mutualiste SMA détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société et lui a consenti une avance d'actionnaire.
Egalement, le groupe SMA a souscrit pour partie aux obligations émises par la Société.

En conséquence, le Groupe SMA dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.
Principales conséquences pour le Groupe si le Groupe SMA venait à détenir moins de 51% du capital et/ou des droits de vote de la Société :

- Renchérissement potentiel des conditions de financement,
- Obligation de remboursement par anticipation des emprunts bancaires ;

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et liquidité.

Risques industriels liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionnelle, de plomb et de pollution des sols.

La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local industriel concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat, liquidité et ANR.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.

Des dispositions fiscales de taxation ou assimilées peuvent évoluer en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités comme l'émission de carbone ou, au contraire, en privilégiant d'autres.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

Risques liés aux développements ou à la rénovation d'immeubles

Dans le cadre de son portefeuille d'engagements, le Groupe est amené à acquérir des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

- soit physiques avec les catastrophes naturelles dues à des conditions météorologiques extrêmes et avec le réchauffement qui peuvent impacter les immeubles et la qualité de confort à l'intérieur
- soit de marché avec d'une part les modifications réglementaires liées à la lutte contre le dérèglement climatique et d'autre part les évolutions des attentes des locataires, voire des investisseurs et de la société civile en général.

Face aux risques physiques, le Groupe s'assure de rassembler un patrimoine de qualité, tous les actifs acquis faisant l'objet d'audits environnementaux et tous les développements faisant l'objet de certifications environnementales afin d'accroître la performance des actifs et d'optimiser les process de construction. Le Groupe participe ainsi aux efforts pour réduire l'empreinte carbone et l'émission des gaz à effet de serre générées par l'activité humaine et donc à minimiser le changement climatique.
Les certifications environnementales qui sont étendues à la majeure partie des immeubles du patrimoine en exploitation permettent également de lutter contre l'obsolescence réglementaire ou la perte d'attractivité à l'égard des locataires existants ou potentiels minimisant ainsi les risques de marché dus au changement climatique.

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

Ces risques comprennent notamment les risques liés à la perte d'information, aux failles dans le système de sécurité informatique et aux cyberattaques.

Impacts potentiels : Défaillance dans le traitement des données, destruction des moyens informatiques et des données et archives, coût de remise en état des moyens informatiques

Plan de succession et personnes clés

La gestion du risque lié à l'homme-clef est intégrée dans la Société de la Tour Eiffel par un dispositif reposant sur l'organisation de la Société. Celle-ci s'appuie sur une équipe expérimentée et stable, impliquée dans tous les processus de son activité. Les deux dirigeants opérationnels, Philippe Lemoine et Bruno Meyer fonctionnent en doublon et connaissent en temps réel tous les dossiers qu'ils gèrent ensemble et l'empêchement de l'un des deux n'aurait pas de conséquence sur l'activité immédiate de la Société. En cas d'incapacité imprévisible des deux dirigeants, le Président de la Société, Hubert Rodarie, convoquerait un conseil d'administration pour prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise. Dans l'intervalle, un plan de continuité avec délégation de pouvoirs au directeur juridique, Dominique Gros et au Directeur Administratif et Financier serait mis en place pour traiter les affaires en cours.

4.2. Gestion des risques, facteurs atténuants

Le Groupe attache une importance significative au suivi et à la gestion active de ses risques. Il a élaboré un programme de gestion des risques aux termes duquel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs d'atténuation. Le conseil d'administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit lors de ses séances avec le management de la société, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques. Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants.

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
Risque Locatif	Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe. Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.	Aucun impayé significatif sur 2017
Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an par des experts indépendants selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre	
Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	Voir 1.1.2 Sécurisation des loyers
Dépendance à l'égard de certains locataires		Voir 1.1.2 Sécurisation des loyers

Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs		Au 31 décembre 2017, les loyers annualisés (83,9 M€ dont 12,8 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) ne présentent pas d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (82,7 M€).
Obsolescence des immeubles Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	La Société anticipe Les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services. Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« Capex ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale.	47% du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation Au cours de l'exercice 2017, la Société a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. Elle a à cet effet continué de solliciter le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.
Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les	

	bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.	
Risques financiers – risque de liquidité	Le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.	La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 7,2 ans (4,6 ans au 31 décembre 2016). Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2017 est de 37,3 % (36,2 % au 31 décembre 2016).
Risques financiers – risque de taux d'intérêt	La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.	Au 31 décembre 2017, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 446 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 156 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 160 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2017, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est intégralement couverte.
Evolution de la réglementation Risques juridiques et fiscaux	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale	
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	
Importance des relations avec le groupe SMA	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	
Risques liés à la défaillance des systèmes d'information	Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.	

4.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites mis à jour par l'AMF en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

4.3.1. Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;

- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;

- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;

- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

4.3.2. Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

Rôles des différents acteurs

Assistance administrative et financière

La direction, assistée d'un service financier (contrôle financier, contrôle de gestion) et d'un secrétariat général (juriste, services généraux) est en charge d'assurer pour le groupe l'assistance administrative et financière.

Leur rôle consiste à :

- transmettre et coordonner les informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le propriétaire de l'immeuble (le « Propriétaire ») ;

- être un relai entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les gestionnaires d'immeubles ;
- à avoir une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et à veiller au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés ;
- à assurer notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à un cabinet d'expertise comptable, des tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, le contrôle financier et les déclarations fiscales ;
- assurer une veille et informer, prévenir, alerter le Propriétaire de toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés ;
- faire des recommandations au Propriétaire sur la stratégie des sociétés à la lumière de ces évolutions ;
- assurer la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les Gestionnaires tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

A tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par la Direction les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au service financier.

Tous les ans, dans les neuf mois qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent à l'Asset Manager pour analyse et approbation puis au service financier, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par semaine pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. L'internalisation de la gestion immobilière a permis de fluidifier la communication entre les Gestionnaires et les Asset Managers.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et « l'Asset Manager » (la mission de l'Asset Manager étant également confiée à la société du groupe TEAM Conseil) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;

- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;

- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à un cabinet comptable en liaison étroite avec la Direction et le service financier, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes, la Direction Générale et, le cas échéant, le conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre la Direction Générale, le service financier, le cas échéant le conseil d'administration et en particulier le comité d'audit, et les intervenants externes (experts immobiliers, experts-comptables et commissaires aux comptes).

La direction générale et la direction financière sont chargées de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts immobiliers, les experts-comptables et sous le contrôle des commissaires aux comptes.

En termes de procédure de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc… pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

4.4. Assurances et couvertures des risques

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs immobiliers considérés.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du Groupe à l'égard des tiers sont également assurées.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrage ». La gestion de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance. Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise de certains membres de l'équipe de TEAM Conseil spécialisés en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2017 est de 951 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances "Multirisques Immeubles" : 693 K€
- Assurances "Responsabilité Civile" et "Corporate" : 232 K€

- Autres assurances : 26 K€

La totalité des actifs immobiliers du Groupe est couverte au titre des garanties « Dommages » et « Responsabilité » par des polices d'assurances « Multirisques » souscrites auprès de compagnies d'assurance françaises.

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

5.1. Informations relatives au capital

A la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 61.272.730 euros divisé en 12.254.546 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

5.1.1. Evolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime d'émission				
24/06/13 (2)	Augmentation de capital	583 035 €	4 817 035,17 €	31 136 090 €	116 607	6 227 218	5 €
11 et 12 2013 (1)	Augmentation de capital	133 490 €	744 073,26 €	31 269 580 €	26 698	6 253 916	5 €
Situation au 31/12/13	–	–	–	**31 269 580 €**	–	**6 253 916 €**	**5 €**
9/09/14 (3)	Augmentation de capital	50 000 €	-50 000,00 €	31 319 580 €	10 000	6 263 916	5 €
5/12/14 (1)	Augmentation de capital	310 535 €	2 460 428,85 €	31 630 115 €	62 107	6 326 023	5 €
5/12/14 (3)	Augmentation de capital	10 790 €	-10 790,00 €	31 640 905 €	2 158	6 328 181	5 €
Situation au 31/12/14	–	–	–	**31 640 905 €**	–	**6 328 181**	**5 €**
3/02/15 (4)	Augmentation de capital	3 050 €	18 830,70 €	31 643 955 €	610	6 328 791	5 €
13/02/15 (1)	Augmentation de capital	111 950 €	861 791,10 €	31 755 905 €	22 390	6 351 181	5 €
28/05/15 (5)	Augmentation de capital	4 569 070 €	48 432 142,00 €	36 324 975 €	913 814	7 264 995	5 €
28/05/15 (3)	Augmentation de capital	3 165 €	-3 165,00 €	36 328 140 €	633	7 265 628	5 €
30/06/15	Distribution d'une partie de la prime d'émission		-21 486 312,00 €				
22/07/15 (5)	Augmentation de capital	10 988 395 €	116 476 987,00 €	47 316 535 €	2 197 679	9 463 307	5 €
27/11/15 (5)	Augmentation de capital	1 925 €	20 405,00 €	47 318 460 €	385	9 463 692	5 €
31/12/15 (5)	Augmentation de capital	275 €	2 915,00 €	47 318 735 €	55	9 463 747	5 €
	Imputation frais d'augmentation de capital		-1 594 095,48 €				
Situation au 31/12/15	–	–	–	**47 318 735 €**	–	**9 463 747**	**5 €**
30/06/16	Distribution d'une partie de la prime d'émission		16 098 470,00 €				5 €
22/07/16 (1) (5)	Augmentation de capital	8 535 €	78.222,40	47 327 270 €	1 707	9 465 454	5 €
21/11/16 (5)	Augmentation de capital	17 490 €	185.394,00	47 344 760 €	3 498	9 468 952	5 €
20/12/16	Augmentation de capital	13 207 785 €	126 794 736,00 €	60 552 545 €	2 641 557	12 110 509	5 €
	Imputation frais d'augmentation de capital		-412 081,48 €				
Situation au 31/12/16	–	–	–	**60 552 545 €**	–	**12 110 509**	**5 €**
30/06/17	Distribution d'une partie de la prime d'émission		4 056 606,46 €				
30/06/17 (2)	Augmentation de capital	600 625 €	5 767 201,21 €	61 153 170 €	120 125	12 230 634	5 €
21/07/17 (1)	Augmentation de capital	10 975 €	72 456,95 €	61 164 145 €	2 195	12 232 829	5 €
23/11/17 (1)	Augmentation de capital	2 985 €	19 575,63 €	61 167 130 €	597	12 233 426	5 €
27/11/17 (3)	Augmentation de capital	52 500 €	-52 500,00 €	61 219 630 €	10 500	12 243 926	5 €
29/11/17 (3)	Augmentation de capital	53 100 €	-53 100,00 €	61 272 730 €	10 620	12 254 546	5 €
Situation au 31/12/17	–	–	–	**61 272 730 €**	–	**12 254 546**	**5 €**

(1) exercice d'options de souscription d'actions

(2) exercice de l'option de paiement du dividende en actions

(3) livraison d'actions gratuites par augmentation de capital libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission

(4) augmentation de capital réservée aux salariés

(5) exercice de bons de souscription d'actions

5.1.2. Opérations d'achat d'actions

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, 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.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 22 mai 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.

Bilan 2017 Programme de rachat d'actions

	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	65.533	55,3468 €	3.627.039,11 €
Vente	66.536	55,0694 €	3.664.098,44 €
Transferts	0	0	0
Frais de négociation	0	0	0

Nombre des actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice : 3.011

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 166.824,455 € (valeur par action : 55,405 €)

Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 5 €

Nombre des actions utilisées : 0

Eventuelles réallocations dont les actions ont fait l'objet et fraction du capital qu'elle représente : néant

<u>Prochain programme de rachat d'action</u>

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2017 d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, 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.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions proposées à la prochaine Assemblée Générale seront les suivantes :

- nombre maximum de titres dont le rachat sera autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2017. Elle serait suspendue en période d'offre publique.

5.2. Actionnariat du groupe

5.2.1. Seuils statutaires

Il n'existe pas de seuil statutaire devant faire l'objet d'une déclaration de franchissement.

5.2.2. Droits de vote double

Aux termes de la vingt-troisième résolution de l'assemblée générale extraordinaire en date du 5 décembre 2014, il a été décidé de ne pas conférer de droit de vote double tel qu'institué par la loi n° 2014-384 en date du 29 mars 2014 aux titulaires d'actions visées à l'article L. 225-123, alinéa troisième, du Code de commerce. Les statuts ont été modifiés en conséquence.

5.2.3. Évolution de l'actionnariat sur l'année 2017

Aucun franchissement de seuils n'a été déclaré au cours de l'exercice 2017.

5.2.4. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2017

- Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société

- MM PUCCINI détient plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société

- SURAVENIR et AG FINANCE détiennent chacun plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

5.2.5. Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans - Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote

Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans
Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote
Dirigeants et administrateurs - actions autodétenues

Actionnariat	Situation au 31.12.2017			Situation au 31.12.2016			Situation au 31.12.2015		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)
ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL									
Groupe SMA résident	7 239 939	59,78 (4)	59,78	7 239 939	59,78 (4)	59,78	5 656 158	59,77 (2)	59,8
MM PUCCINI résident	1 438 885	11,74 (5)	11,74	1 361 816	11,24 (4)	11,24	1 035 000	10,9 (3)	10,9
SURAVENIR résident	1 145 089	9,34 (5)	9,34	1 145 089	9,46 (4)	9,46	862 070	9,1 (3)	9,1
AG FINANCE non résident	890 957	7,27 (5)	7,27	890 957	7,36 (4)	7,36	692 967	7,3 (3)	7,3
DIRIGEANTS ET SOCIETES CONTROLEES PAR DES DIRIGEANTS / ADMINISTRATEURS									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (6)	3 332	0,0	0,0	826	0,0	0,0	1 010	0,0	0,0
AUTO DETENTION									
Actions autodétenues	3 011	0,0	0,0	4 014	0,0	0,0	2 399	0,0	0,0

(1) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2%)

(2) sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil

(3) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en novembre 2015. Les dernières déclarations de franchissement de seuil font apparaître pour MM PUCCINI un pourcentage de détention de 16,30 % du capital et des droits de vote, pour SURAVENIR un pourcentage de détention de 13,57 % du capital et des droits de vote, et pour AG FINANCE un nombre d'actions de 692.967 et un pourcentage de détention de 8,71 % du capital et des droits de vote

(4) à la connaissance de la société, détention à l'issue de l'augmentation de capital réalisée le 20 décembre 2016

(5) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en décembre 2017. Les dernières déclarations de franchissement de seuil font apparaître pour MM PUCCINI un pourcentage de détention de 16,30 % du capital et des droits de vote, pour SURAVENIR un pourcentage de détention de 13,57 % du capital et des droits de vote, et pour AG FINANCE un nombre d'actions de 692.967 et un pourcentage de détention de 8,71 % du capital et des droits de vote

(6) les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social : 12 254 546 au 31 décembre 2017, 12 110 509 au 31 décembre 2016, 9 463 747 au 31 décembre 2015

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31.12.2017

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

A la connaissance de la Société, des mesures ont été prises afin d'éviter que le contrôle de la Société soit exercé de manière abusive : désignation d'un directeur général n'appartenant pas au groupe de l'actionnaire majoritaire et disposant d'une expérience et de compétences lui permettant d'exercer ses fonctions avec l'indépendance requise, nomination d'administrateurs indépendants au conseil d'administration, au comité d'audit et au comité de nomination et des rémunérations. La Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

5.3. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

5.3.1. Dividendes sur cinq ans

exercice	dividende par action	nombre d'actions	nominal
2012	acompte de 2,10 €	5 919 688	5 €
2012	solde de 2,10 €	5 919 688	5 €
2013	dividende de 1,20 €	6 227 218	5 €
2014	dividende de 3 € (1)	9 460 501 (2)	5 €
2015	dividende de 3 € (3)	9 460 384 (2)	5 €
2016	dividende de 3 € (4)	12.109.273 (2)	5 €
(1) dont 0,73 € provenant du bénéfice distribuable 2014 et 2,27 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015)			
(2) nombre de titres ayant eu droit au paiement du dividende			
(3) dont 1,30 € provenant du bénéfice distribuable 2015 et 1,70 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2016)			
(4) dont 2,665 € provenant du bénéfice distribuable 2016 et 0,335 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2017)			

5.3.2. Politique de dividende

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques).

L'option SIIC a été exercée le 15 avril 2004 avec effet à compter de l'exercice 2004.

La politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC : 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 60 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1. Rachat

Les opérations de rachat d'actions sont décrites au paragraphe 5.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

5.4.2. Options de souscription ou d'achat d'actions

Attribution au cours de 2017 :

Aucune attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2017.

Après l'ajustement intervenu le 30 juin 2017 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission, et les exercices intervenus au cours de 2017, les options de souscription d'actions exerçables au 31 décembre 2017 s'élève à 11.816, soit 0,10% du capital (0,11% au 31 décembre 2016).

Exercice au cours de 2017 - Plan n° 10 du 11 octobre 2012 :

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 24 mai 2012 a autorisé dans sa 16ème résolution le conseil d'administration à consentir des options donnant droit à la souscription ou l'achat d'actions de la Société, dans la limite de 2 % du capital social à la date de l'assemblée générale du 24 mai 2012, pendant une durée de 38 mois à compter de ladite assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 11 octobre 2012, 14.862 options de souscription d'actions (plan n° 10).

Le 9 septembre 2014, le conseil d'administration a constaté la non réalisation de certains critères de performance et qu'en conséquence, seules 2.477 options de ce plan pouvaient être exercées par les bénéficiaires.

Le nombre de ces options ainsi que leur prix d'exercice ont fait l'objet de plusieurs ajustements à l'occasion de l'émission de bons de souscription d'actions et de distributions d'une partie de la prime d'émission. A la suite de ces ajustements, le nombre d'options s'élevait à 2.792.

L'intégralité de ces 2.792 options a été exercée au cours de l'exercice 2017, donnant lieu à l'émission de :
- 2.195 actions nouvelles au prix unitaire de 38,01 euros,
- et 597 actions nouvelles au prix unitaire de 37,79 euros.

Ces actions ont été libérées en totalité en numéraire lors des souscriptions, ce qui a donné lieu à une augmentation de capital social globale de 13.960 euros de nominal.

Récapitulatif des plans d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité

Ce tableau figure au paragraphe 7.4.3 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 8).

5.4.3. Actions gratuites

Plan n° 11 du 27 novembre 2015

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28 mai 2015 a autorisé dans sa 22ème résolution 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, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de cette assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 27 novembre 2015, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 10.500 actions gratuites :

- 2.500 actions à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel,
- et 8.000 actions aux salariés de la société Team Conseil.

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, dirigeant, l'attribution définitive des actions était conditionnée à l'atteinte, après une période de 2 ans, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 :

- la moitié des actions était acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » était au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 ;

- la totalité des actions était acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » était au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice était le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice considéré.

Le Conseil d'administration du 23 novembre 2017 a, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, constaté la réalisation du critère de performance attaché aux 2.500 actions gratuites attribuées le 27 novembre 2015 à Monsieur Philippe Lemoine et en a autorisé l'attribution définitive.

Les 8.000 actions attribuées aux salariés l'ont été sans conditions de performance, mais avec une condition de présence.

Ces 10.500 actions ont été livrées le 27 novembre 2017 aux bénéficiaires au terme de la période d'acquisition de deux ans, par augmentation de capital libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission.

Le délai de conservation est de deux ans.

Plan n° 12 du 29 novembre 2016

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 mai 2016 a autorisé dans sa 19ème résolution 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, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de cette assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 29 novembre 2016, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 14.000 actions gratuites :

- 3.300 actions à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel,
- et 10.700 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil. 80 droits à actions ont été radiés, le nombre définitif d'actions gratuites attribuées s'établissant à 10.620.

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, dirigeant, l'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 :

- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;

- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée.

Le conseil d'administration du 7 mars 2018 a constaté que ce critère de performance n'était pas réalisé. Aussi, lesdites 3.300 actions ne sont pas définitivement attribuées à Monsieur Philippe Lemoine.

Les actions attribuées aux salariés l'ont été sans conditions de performance, mais avec une condition de présence.

Ces 10.620 actions ont été livrées le 27 novembre 2017 aux bénéficiaires au terme de la période d'acquisition d'un an, par augmentation de capital libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission.

Le délai de conservation est d'une durée d'un an.

Plan n° 13 du 8 décembre 2017 :

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 mai 2016 a autorisé dans sa 19ème résolution 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, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de cette assemblée.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 8 décembre 2017, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 15.000 actions gratuites :

- 3.500 actions à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel,
- et 11.500 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil.

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, le conseil d'administration du 7 mars 2018 a annulé cette attribution compte-tenu de l'arrivée du terme de son mandat de directeur général avant la fin de l'exercice 2018.

Les actions attribuées aux salariés le sont sans conditions de performance, mais avec une condition de présence.

La période d'acquisition est fixée à un an, suivie d'un délai de conservation d'un an.

Récapitulatif des plans d'attribution d'actions gratuites en cours de validité

Ce tableau figure au paragraphe 7.4.3 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 10).

5.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2017					
Date	**Type d'opération**	**Personne**	**Nombre d'actions**	**Prix unitaire**	**Montant de l'opération**
27/11/2017	acquisition	Philippe LEMOINE, directeur général	2 500	55,84 €	139 600,00 €
08/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	316	55,00 €	17 380,00 €
12/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	80	55,11 €	4 408,80 €
13/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	200	55,04 €	11 008,00 €
15/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	200	55,00 €	11 000,00 €
18/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	7	55,19 €	386,33 €
19/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	150	55,00 €	8 250,00 €
20/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	140	55,01 €	7 701,40 €
28/12/2017	cession	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	14	55,25 €	773,50 €

6. INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE

6.1. Organisation sociale

Au 31 décembre 2017, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élevait à 5 personnes.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe, soit 26 personnes, sont employées par la société TEAM Conseil, filiale à 100 %.

Aux termes du contrat de prestations de services d'asset management et d'assistance administrative et financière conclu le 1er juillet 2015, TEAM Conseil assure la valorisation patrimoniale du portefeuille immobilier ainsi que l'administration et le secrétariat juridique du Groupe STE.

Ce contrat a été amendé :

- par avenant n° 1 signé le 29 janvier 2016, aux termes duquel certaines missions confiées à TEAM Conseil dans le cadre du Contrat susvisé sont, à compter du 1er janvier 2016, assurées soit conjointement par TEAM Conseil et la Société de la Tour Eiffel, soit totalement par la Société de la Tour Eiffel ;
- par avenant n° 2 signé le 20 décembre 2016, aux termes duquel le Groupe Société de la Tour Eiffel a confié à TEAM Conseil des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée.
- par avenant n° 3 signé le 20 décembre 2017, aux termes duquel la durée de ce contrat a été fixée à trois années renouvelable par tacite reconduction.

Par ailleurs, la gestion locative du patrimoine du groupe ainsi que la commercialisation de certains actifs ont été confiées à TEAM Conseil par contrats conclus indépendamment. En 2017, TEAM Conseil a assuré 100 % de la gestion locative du patrimoine du groupe. Elle dédie son activité presque exclusivement à sa maison-mère.

TEAM CONSEIL a réalisé au cours du premier semestre 2017 l'internalisation de la gestion commerciale, technique et administrative des acquisitions réalisées fin 2016 sur Nanterre Seine et Nanterre Préfecture (20 immeubles, 80 locataires, 85.000 m² de bâtiments construits).

Au 31 décembre 2017, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 31 salariés. Il s'élevait à 29 au 31 décembre 2016. Le personnel est composé de 21 femmes et de 11 hommes, 21 cadres et 10 non-cadres. En 2017, 7 personnes ont été embauchées (dont 1 stagiaire), 5 ne font plus partie du Groupe (dont 2 stagiaires). Les dépenses réalisées en 2017 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 26.206 euros.

A titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

6.2. Activité de la fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Son objet est d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement tout en contribuant à valoriser l'image et l'œuvre de Gustave Eiffel, et à favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier.

Au cours de son premier programme 2007 - 2012, la Fondation d'entreprise a organisé deux concours, le premier en 2008 sur la conception d'un édifice de très grande hauteur au Champ-de-Mars à Paris, le deuxième en 2010 sur l'aménagement de l'ancienne passerelle de chemin de fer construite au-dessus de la Garonne à Bordeaux en 1860 par Gustave Eiffel ; puis elle a offert en 2011 une bourse d'études sur le thème de réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays étranger. Les lauréates ont ainsi reçu une dotation de 17 000 € pour un voyage d'études en Amérique du Sud à partir duquel ont été réalisés un film et un recueil, rendant compte de la présence de Gustave Eiffel dans cette région du monde.

Au cours de son deuxième programme 2012 - 2017, la Fondation d'entreprise a organisé un concours d'idées lancé en décembre 2015 en partenariat avec la Fondation Excellence SMA et avec le soutien du Groupe Abvent. Il était demandé aux participants d'imaginer l'immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 du Parc Eiffel Orsay, un programme d'envergure mené actuellement par la Société de la Tour Eiffel.

La Société de la Tour Eiffel a décidé de proroger pour trois ans sa Fondation d'entreprise et de la doter d'un nouveau programme pluriannuel de 150.000 €.

Au cours de l'exercice 2017, les membres de la Fondation d'entreprise ont étudié différents projets et actions à mener d'ici l'organisation d'un prochain concours.

6.3. RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise 2017

Sommaire

1 A propos de la Société de la Tour Eiffel 53

2 Stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel 54

2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel 55

2.2 Notre stratégie RSE 58

2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne 61

3 AXE 1 : LE PATRIMOINE 66

3.1 Performance énergétique et environnementale 66

3.2 Les projets phares menés en 2017 71

3.3 Bilan des labellisations et certifications 76

4 AXE 2 : LA SOCIETE 78

4.1 Transparence extra-financière – bilan & évolution 79

4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des locataires 79

4.3 Fondation de la Société de la Tour Eiffel : Retour sur 10 ans d'innovation et de création de valeur 80

5 AXE 3 : LE CAPITAL HUMAIN 83

5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel 84

5.2 Zoom sur la politique de formation et de recrutement 87

5.3 Zoom sur le déménagement 88

A Annexe 1 : Compliance with EPRA sBPR (Septembre 2017) 89

B Annexe 2 : Méthodologie – Reporting EPRA 91

C Annexe 3 : Ventilation des performances par classe 94

D Annexe 4 : Tableau de correspondance – Indicateurs article 225 – Grenelle 2 95

E Annexe 5 : Correspondances GRI G4 102

F Annexe 6 : Rapport d'un organisme tiers indépendant 112

Editorial

« Assumant pleinement sa Responsabilité Sociétale et Environnementale, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2017 la démarche d'amélioration de sa politique RSE.

A l'aide du second plan d'actions triennal, défini en 2015, et d'objectifs toujours ambitieux, la Société de la Tour Eiffel s'organise pour répondre au mieux aux besoins et aux attentes de ses parties prenantes[1]. Ainsi, notre organisation toute entière est tournée vers la satisfaction de nos clients, les locataires, pour lesquels nous avons internalisé la gestion des immeubles qu'ils occupent. Cette grande proximité nous permet par conséquent de connaître précisément les besoins de nos utilisateurs et de pouvoir étendre les bonnes pratiques à l'ensemble de notre patrimoine. La politique volontariste que nous menons en matière d'énergie et de réduction de l'empreinte carbone contribue à accroître l'attractivité de nos actifs et à préserver leur valeur.

Message

Philippe Lemoine

Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel

Cette année encore les chiffres sont éloquents, preuves de notre implication et d'un travail quotidien de qualité. Les équipes de TEAM Conseil, en collaboration avec nos locataires, essayent d'améliorer constamment l'empreinte environnementale du patrimoine. Par ailleurs, le déploiement de certifications environnementales sur les immeubles de bureaux franciliens confirme la qualité de notre patrimoine.

En fin d'année 2016, la Société de la Tour Eiffel a déménagé son siège social. Soucieux d'appliquer nos propres principes RSE, l'équipe dédiée à la préparation de la transition a été attentive au bien-être de nos collaborateurs et à la performance environnementale de son nouvel espace de travail. Après plus d'une année d'occupation de ses nouveaux locaux, les retours de nos collaborateurs sont très positifs.

Nous avons la volonté de poursuivre dans cette voie tout en conservant une optique d'amélioration constante.

[1] Les parties prenantes de l'entreprise regroupent l'ensemble de ceux qui participent à sa vie économique (salariés, clients, fournisseurs, actionnaires), de ceux qui observent l'entreprise (syndicats, ONG), et de ceux qu'elle influence plus ou moins directement (société civile, collectivité locale). Les parties prenantes sont toutes les personnes ayant un intérêt dans les activités de l'entreprise.
(Source : extrait site www.novethic.fr)

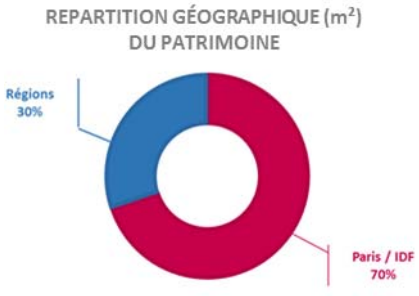
1. A propos de la Société de la Tour Eiffel

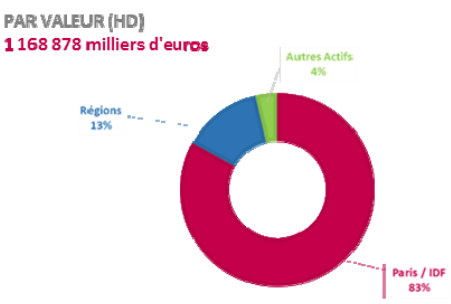
La Société de la Tour Eiffel est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Sa stratégie privilégie l'investissement sur des sites à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Valorisé 1,169 milliard d'euros au 31 décembre 2017, ce patrimoine de plus de 500 000 m² est situé à 87 % en Île-de-France. La feuille de route, tracée par un actionnariat stable, ambitionne de porter ce patrimoine à une valeur de 1,5 milliard d'euros dans les prochaines années, par acquisition d'immeubles existants, développement des réserves foncières disponibles et croissance externe. Assumant pleinement sa responsabilité environnementale et sociétale, la Société de la Tour Eiffel poursuit activement la politique de certification de son portefeuille, répondant ainsi aux attentes de ses clients utilisateurs. Acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire du Grand Paris, la Société de la Tour Eiffel participe à la conception du bureau de demain.

Chantier majeur de la Société de la Tour Eiffel mené par l'équipe dès 2015, 100 % du patrimoine est repris en gestion par TEAM Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel. TEAM Conseil regroupe une trentaine de professionnels spécialisés dans les métiers de la commercialisation, de la gestion locative, technique, administrative et environnementale du patrimoine auxquelles s'ajoute l'investissement et le développement. Elle a obtenu depuis 2016 la double certification ISO 9001 et 14001. Cette double certification répond à la volonté d'excellence de TEAM Conseil en matière de qualité des prestations réalisées. Elle vise deux priorités : le haut degré de satisfaction des locataires et la responsabilité environnementale de ses activités. La démarche ISO est un mode de management qui dynamise l'entreprise. L'internalisation de la gestion technique, administrative, locative et environnementale opérée au sein de TEAM Conseil a pour effet de rapprocher la Société de la Tour Eiffel de ses locataires. A ce titre, deux enquêtes de satisfaction ont été menées, en 2016 sur la région parisienne et en 2017 sur les locataires en région. Ces deux enquêtes ont permis de révéler qu'en moyenne, à l'échelle du patrimoine, plus de 67 % des locataires de la Société de la Tour Eiffel se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits » des locaux qu'ils occupent. Elles permettent à la Société de la Tour Eiffel de prendre des décisions utiles et de mesurer les effets des actions engagées. Les différentes remarques et observations, telles que l'amélioration du suivi énergétique, de la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, font l'objet de plans d'actions correctives.

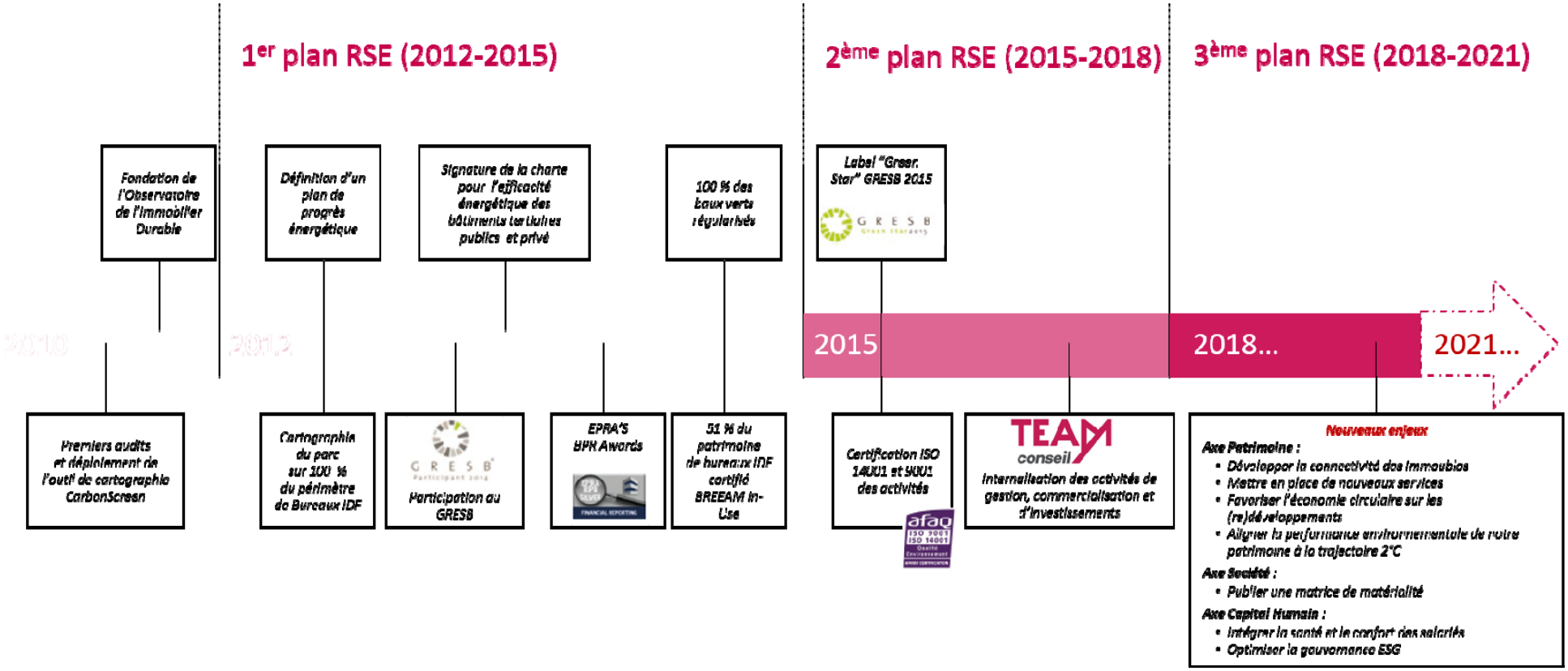
CHIFFRES CLES

512 782 m²
Taille du patrimoine en exploitation et en construction





2. Stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel



2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel

La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel s'articule autour d'un Conseil d'Administration, de deux comités spécialisés et d'une Direction Générale. Dans une logique d'amélioration permanente, elle s'appuie sur un règlement intérieur exigeant enrichi régulièrement. La Société se réfère depuis 2014 au code de gouvernement d'entreprise Middlenext qui insiste sur le devoir d'exemplarité des Actionnaires, Administrateurs et Dirigeants, tout en permettant une souplesse dans l'application de ses recommandations autorisant au final une gouvernance « sur mesure » selon les spécificités de chaque entreprise.

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réunissant des personnalités expérimentées, entre autres, dans les domaines de l'immobilier, de la gestion d'actifs et de la finance, accompagne la Société dans sa stratégie.

Focus #1 : Gestion des conflits d'intérêt

Les conflits d'intérêts sont encadrés par les procédures mises en place par le Conseil d'Administration et inscrites au règlement intérieur (article 3.6). Les administrateurs s'engagent à s'assurer en permanence que leur situation personnelle ne les met pas en situation de conflits et à informer le conseil d'administration de tout risque ou situation de conflit d'intérêt réel ou potentiel. Le Président porte à l'attention du Conseil d'Administration les éventuels conflits d'intérêts qu'il aurait identifiés. Dans ce cas, le Conseil d'Administration doit statuer sur cette question et demander, si nécessaire, à l'Administrateur concerné de régulariser sa situation. L'administrateur de son côté est tenu de s'abstenir de voter, voire de participer aux réunions. Un examen des conflits d'intérêt potentiels intervient annuellement.

Il existe également une charte interne éthique applicable aux salariés du groupe, dont certaines dispositions concernent le conflit d'intérêts et le délit d'initié. Les collaborateurs se doivent d'avoir un comportement loyal et sont tenus d'éviter toute situation qui puisse impliquer un conflit entre leurs intérêts personnels et ceux de la Société.

L'équipe dirigeante

Philippe LEMOINE,
Directeur Général
Philippe LEMOINE a été nommé Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel le 16 octobre 2014. Il a occupé plusieurs fonctions dans le secteur de l'immobilier, notamment chez BEPET, Beture, SOCOMIE, Compagnie Générale Immobilière et SILIC. Il est diplômé de l'EDC (Ecole supérieure de Commerce) et de l'ICH (Institut des Etudes Economiques et Juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation).

Bruno MEYER,
Directeur Général Adjoint
Diplômé d'un DECS, Bruno MEYER a été nommé Directeur Général Adjoint de la Société de la Tour Eiffel en octobre 2014. Il a occupé plusieurs fonctions dans le secteur de la Finance et de l'immobilier. Après un parcours bancaire, il a rejoint le secteur immobilier en 1992 en entrant à l'UIS. Il a ensuite travaillé chez GE Real Estate France, GE Real Estate Europe, CBoTerritoria, Eurosic et Silic.

Gouvernance RSE

La Société de la Tour Eiffel s'est dotée d'une solide gouvernance autour de sa démarche RSE afin d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes.

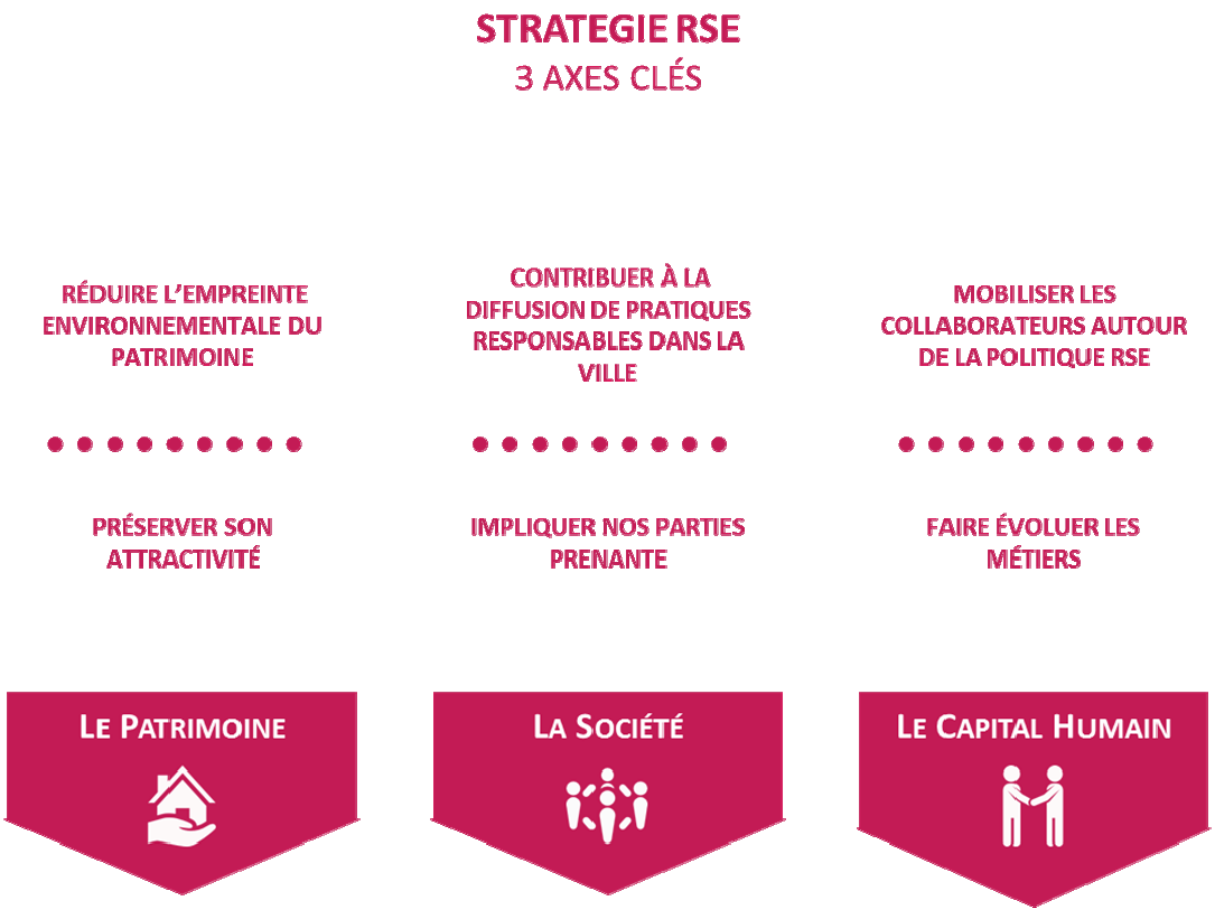
Le comité de pilotage RSE est présidé par Philippe Lemoine et il s'appuie sur Bruno Meyer, le Directeur Général Adjoint, Odile Batsere, la Directrice de la Gestion Immobilière et Environnementale, Éric Berlizon, le Directeur Administratif et Financier, Laurence Deverchère, la Responsable Juridique et Fabienne Renucci, la Chargée de Mission Direction Générale et RSE.

Cette gouvernance permet d'avoir un comité représentatif de l'ensemble des métiers clés de la Société et favorise une réflexion transversale sur les orientations stratégiques de l'entreprise.

2.2 Notre stratégie RSE

La Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux diverses problématiques de son secteur d'activité. En tant que gestionnaire immobilier, elle a conscience de son rôle et de sa responsabilité pour une meilleure prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Depuis 2012, la Société a mis en place un plan d'actions traduisant l'ambition de sa démarche RSE. Elle est composée de 3 axes :



UN PILOTAGE DU PROGRÈS AVEC NOS PARTIES PRENANTES

La Société de la Tour Eiffel met tout en œuvre pour exercer son activité de gestion immobilière dans le respect de l'ensemble de ses parties prenantes. De par son activité, elle mise surtout sur un pilotage de progrès avec ses parties prenantes pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine.

La démarche de pilotage de la performance environnementale des actifs par TEAM Conseil et la coordination forte avec les locataires autour du bail vert traduisent la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'être au plus près des préoccupations d'amélioration et d'optimisation de ses immeubles. La tenue de comités environnementaux (propriétaire/locataires), dont le nombre est en progression d'année en année, devient une donnée d'entrée indispensable pour le maintien et la maîtrise des objectifs de long terme. En 2017, des comités réunissant locataires, exploitants et bailleurs ont été tenus sur 93 % des immeubles soumis à au moins une annexe environnementale. La Société de la Tour Eiffel se veut être un acteur pragmatique qui s'inscrit dans l'amélioration effective de ses actifs. L'atteinte des objectifs regroupe donc fondamentalement, propriétaire, gestionnaires, bureaux d'études, mainteneurs et locataires pour l'économie des ressources (énergie/eau/déchets), tout en conservant une qualité et des niveaux de confort élevés.

FOCUS #2 : ETABLIR UNE RELATION POSITIVE AVEC SES PARTIES PRENANTES

Retour d'expérience de la société Daikin, locataire à Nanterre
Thierry Martin, Legal & Compliance Manager de Daikin France

Quel est votre historique sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine et pourquoi ce choix ?

T. M. : Daikin est arrivé sur le parc en 2004. Nous avions besoin d'étendre notre surface sur un lieu capable d'accompagner notre croissance. Dans le respect de la culture japonaise de notre groupe, nous cherchions un grand plateau capable d'accueillir l'équipe de notre siège français dans un vaste open space. L'immeuble Narval répondait parfaitement à ce cahier des charges et nous y avons depuis doublé la surface occupée, passée de 900 m² à l'origine à 1700 m² actuellement. Nos besoins ne s'arrêtent pas là puisque notre groupe enregistre une forte croissance en France et aura embauché 80 personnes en 2017 dont une partie basée au siège, ce qui implique d'augmenter encore notre surface.

Quels sont à vos yeux les atouts d'un parc ?

T. M. : Au-delà de la qualité des bureaux eux-mêmes, il y a un certain nombre de critères qui sont importants pour un utilisateur, à commencer par l'accès, qu'il s'agisse de places de parking ou de moyens de transport, un aspect qui s'est nettement amélioré grâce à l'arrivée du T2 et l'augmentation de la fréquence du RER A. La présence de solutions de restauration est également très importante et, pour résumer, tout ce qui facilite la vie des collaborateurs. La capacité du parc à répondre aux besoins de développement de l'entreprise est aussi essentielle. Dans le cas de Daikin, notre implantation concerne le siège mais potentiellement aussi des locaux commerciaux ou techniques, avec les besoins spécifiques qui vont de pair (accès des camions, possibilités de showrooms…). En résumé, je dirai que l'adaptabilité et les services sont les principaux atouts d'un parc.

Qu'attendez-vous de la relation avec la Société de la Tour Eiffel ?

T. M. : Nous avons une très bonne relation avec l'équipe de la Société de la Tour Eiffel qui est très professionnelle et qualifiée. Cette relation est importante car nous considérons le bailleur comme un partenaire qui est là pour nous aider à trouver des solutions face aux diverses problématiques de notre immeuble. De manière générale, nous sommes intéressés par les services additionnels, de type contrat « premium » en plus de notre bail. Cela va de la création de places de parking pour les véhicules électriques – ce qui répondrait à notre engagement d'entreprise ISO 14 001 – et s'étend à une multitude de services (conciergerie, travaux de petite maintenance et tous types de prestations liés au site*). La Société de la Tour Eiffel est sensible à ces sujets et à notre écoute, ce qui est essentiel à nos yeux. Nous avons récemment pu le constater sur un projet d'installation des ruches sur notre toit et bien d'autres sujets sont en discussion.

*NDLR : un centre de collecte et de tri sélectif va être également installé sur le site

2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne

La Société de la Tour Eiffel est engagée depuis 2010 dans sa démarche RSE. Elle a effectué les premiers audits de ses immeubles et a déployé l'outil de cartographie CarbonScreen sur son patrimoine. Cet engagement s'est concrétisé en 2012 via l'élaboration d'un premier plan d'actions triennal. En 2015, la Société a réaffirmé son engagement en poursuivant avec un deuxième plan RSE de trois ans.

2010 PREMIER AUDITS	**2012-2015** 1er PLAN RSE	**2015-2018** 2ème PLAN RSE
• Premiers audits et déploiement de l'outil de cartographie CarbonScreen	• Cartographie du parc (100% des bureaux en Ile-de-France) • Définition d'un plan de progrès énergétique • EPRA sBPR Awards • Adhésion au pacte Mondial des Nations Unies	• Label Green Star GRESB 2015 et 2016 • Certification ISO 14001 et 9001 • Internalisation des activités de gestion, de commercialisation et d'investissement • 80% en valeur du patrimoine de bureau IDF certifié • Croissance du Portefeuille de 715 à 1 168 M en 2016

L'avancement du plan d'actions 2015-2018 du 2ème plan RSE est présenté page suivante.

Préparer l'avenir : réflexions sur le plan d'action RSE 2018-2021

La Société de la Tour Eiffel arrive bientôt au terme de son plan d'actions 2015 – 2018. Dans ce contexte, une réflexion a été menée en fin d'année afin d'établir de nouveaux objectifs. Dans un secteur en constante évolution, de nouveaux enjeux seront intégrés et des enjeux existants seront rehaussés.

LES NOUVEAUX ENJEUX DU PLAN D'ACTIONS 2018 – 2021

AXE 1
LE PATRIMOINE

- Développer la connectivité des immeubles
- Mettre en place des nouveaux services
- Favoriser l'économie circulaire sur les (re)développements
- Aligner la performance environnementale de notre patrimoine à la trajectoire 2°C

AXE 2
LA SOCIETE

- Publier une matrice de matérialité

AXE 3
LE CAPITAL HUMAIN

- Intégrer la Santé et le confort des salariés
- Optimiser la gouvernance ESG

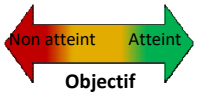
Plan d'actions RSE 2015-2018 : 3 axes & 30 engagements

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs 2018
Axe 1 - PATRIMOINE RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE ET PRÉSERVER SON ATTRACTIVITÉ			
Mesure et maitrise de l'impact environnemental	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale sur le patrimoine	100 % de la surface du patrimoine cartographié
	Patrimoine	Déployer un système de GTB ou de GTC	20 % (en valeur) du patrimoine équipé d'une GTB / GTC
Performance énergétique	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales à horizon 2020	-20 % de réduction des consommations (en énergie finale par m² loué) en 2020 par rapport à 2013
	Bureaux IDF	Réaliser des audits sur les actifs énergétiques	50 % en valeur du patrimoine audité
Labellisation et certification environnementale	Bureaux IDF	Détenir des actifs verts	80% en valeur d'actifs certifiés ou labélisés
	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développement	100 % de projets de développement
	Patrimoine	Maitriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements
Baux verts	Patrimoine	Organiser des comités d'annexes environnementales sur l'ensemble des baux concernés	100% de comités sur les baux concernés par des annexes environnementales
	Patrimoine	Etendre le périmètre des annexes environnementales	100% des baux d'une surface < 2000 m² ont une annexe environnementale signée
Accessibilité	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	80 % d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun
	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	80 % de surface accessible
Emissions de GES et changement climatique	Bureaux IDF	Diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, en cohérence avec une trajectoire 2°C	-30 % (par m² loué) d'émissions de GES par m² loué (à climat constant entre 2013 et 2017)
	Bureaux IDF	Eradiquer les fluides frigorigènes à risque	100% du patrimoine n'utilisant pas d'équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes à risque
Déchets	Bureaux IDF	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets	50% de surface concerné par la collecte sélective et le tri des déchets
	Bureaux IDF	Collecter les déchets générés	80 % de taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine)
Eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine à horizon 2020	Réduire les consommations d'eau de -30% (en m3/m²/an entre 2013 et 2017) pour les bureaux IDF
Biodiversité	Bureaux IDF	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité	50 % des bureaux IDF (en valeur) ayant bénéficié d'études écologiques

Résultats au 31/12/2017	Commentaires
98%	La part de la surface cartographiée du patrimoine est passée de 85% en 2013 à 98 % en 2017.
47%	Durant l'année 2017, des bâtiments tels que Plessis-Robinson et Seine Etoile ont été équipés d'une GTB. L'objectif a ainsi été atteint et même largement dépassé sur le patrimoine.
-13%	Avec 13% de réduction des consommations par rapport à la référence 2013, la démarche d'efficacité énergétique confirme son encrage et la bonne tendance en vue des -20% en 2020.
71%	Plusieurs audits énergétiques ont été réalisés en 2017. Avec 71% des sites audités, l'objectif a été atteint. En 2017, Asnières quai Dervaux, Bagneux, Berlioz, Champigny, Diagonale, Linéa, Massy, Eiffel 02, Paris Porte des Lilas, Plessis Robinson, Seine – Etoile et Vélizy Energy 2, Vélizy Topaz ont été audités.
73%	A fin 2017, 73 % du patrimoine de bureaux francilien bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation. La campagne de certification 2017 a porté sur les sites Saint Cloud, Berlioz, Guyancourt Odyssée, Champigny Carnot et Le Cityzen.
100%	La Société de la Tour Eiffel déploie une politique de certification pour l'ensemble de ses développements.
100%	Depuis 2012, une "Charte environnementale Projets" est diffusée aux entreprises sur l'ensemble des projets de développements et rénovations. En 2016, un contrat cadre MOD a été signé avec TEAM Conseil comprenant en annexe la Charte Chantier Propre.
93%	Des comités d'annexes environnementales réunissant locataires, exploitants et bailleur ont été tenus sur 93% des immeubles soumis à au moins une annexe environnementale (hors fin de bail signifié sur l'exercice 2017) et les comptes-rendus ont été diffusés aux participants.
40%	En dehors des annexes environnementales réglementaires (>2000 m²), la Société de la Tour Eiffel a signé 40% de baux verts sur des surfaces inférieures à 2000 m².
82%	82 % des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun
69%	69% du patrimoine de bureaux (hors parcs d'activités) bénéficie d'une accessibilité PMR. Des travaux ont été réalisés sur les immeubles Delta, Narval et Naxos (Parc de Nanterre-Seine).
-11%	A climat constant, une baisse de 11,2 % des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO2e / m²) est constatée sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2017. STE souhaite tendre au plus vite vers l'objectif de -30% pour 2030
100%	Les équipements des parties communes fonctionnant au R22 ont été entièrement supprimés des actifs du patrimoine grâce à des opérations de rénovation / remplacement des équipements communs depuis 2013. Les équipements des parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.
51%	Le tri des déchets est pratiqué sur la majorité des actifs de la société. Ces actifs représentent 51% de la valeur du patrimoine. L'objectif est atteint à 100%. Le tri sélectif a été installé à Guyancourt et Plessis - Robinson. Un projet de gestion globalisée des déchets (collecte, tri et recyclage) sera mis en place sur le parc de La Défense - Nanterre-Seine au 1er trimestre 2018.
43%	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 43% du patrimoine de bureaux franciliens.
-9%	25 % du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) est équipé en équipements de télérelevage des consommations d'eau (en surface, au 31/12/2014). Les consommations d'eau ont diminué d'environ 9% entre 2013 et 2017 sur le périmètre bureaux IDF.
49%	49% des sites ont bénéficié d'études écologiques atteignant presque l'objectif fixé. En 2017, Le Berlioz et le site de Saint Cloud ont bénéficié d'une étude écologique. Une labellisation EcoJardin a été obtenue sur le site du Parc du Golf à Aix-en-Provence.

Résultats au 31/12/2017	Commentaires		
Thèmes	**Périmètre**	**Engagements**	**Objectifs 2018**
Axe 2 - SOCIETE CONTRIBUER À LA DIFFUSION DE PRATIQUES RESPONSABLES DANS LA VILLE EN PARTENARIAT AVEC NOS PARTIES PRENANTES			
Emissions de GES et changement climatique	STE	Réduire l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	2 tCO_2eq / ETP/ an
Ethique et déontologie	STE	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires	
Transparence extra-financière	STE et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents, intégrer les codes éthiques et déontologiques	4★ au GRESB Silver à l'EPRA sBPR
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place	Nombre d'engagements collectifs signés, participation active à des concertations avec les pouvoirs publics, à des think tanks ou des associations professionnelles (OID, FSIF, IEIF, …)
	STE	Poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel et les actions de mécénat	Montant investi annuellement dans des actions de mécénat
Relations parties prenantes	STE et parties prenantes	Impliquer les parties prenantes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs attentes	Nombre d'interviews réalisés dans le rapport RSE, réalisation d'une matrice de matérialité
Achats responsables	STE et prestataires	Dans le cadre d'une politique de référencement, interroger l'ensemble des prestataires sur leur politique de développement durable	Taux de réponse de 50% au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs" (taux basé sur le volume d'achats de la société)
	STE et prestataires	Viser 100% des contrats de prestations techniques et de services respectant une clause de développement durable.	100% des mandats de prestations multi-techniques / multi-services respectent une clause de développement durable
Axe 3 - CAPITAL HUMAIN **MOBILISER LES COLLABORATEURS AUTOUR DE LA POLITIQUE RSE ET FAIRE EVOLUER LES METIERS**			
Diffusion des principes la RSE dans les métiers	STE	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.	100% des salariés formés sur la thématique du développement durable
Diversité et égalité de traitement	STE	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité	Tableau des effectifs, répartition par sexe et statut
Gestion des talents et compétences	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs	Taux d'absentéisme
	STE	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité	% de salariés formés
Gouvernance	STE	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage	Fréquence de réunion du Comité RSE

2,1 tCO_2eq / ETP/ an	Les collaborateurs ont une empreinte carbone de 2,1 tCO_2eq. Depuis 2013, l'empreinte carbone des collaborateurs a diminué de 25%. Parmi elle, la consommation d'énergie du siège a diminué de 39% par rapport à 2016.
	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et s'engage à respecter le Code du Travail français dans son intégralité et les conventions de l'OIT. Elle a renouvelé son adhésion au PACTE MONDIAL des Nations Unies en 2017.
2★ au GRESB **Bronze** à l'EPRA sBPR	La Société de la Tour Eiffel participe au GRESB depuis 2013 (Global Real Estate Sustainability Benchmark). En 2017, pour la troisième fois consécutive, la Société de la Tour Eiffel décroche le titre de Green Star. La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reporting a permis de remporter un « EPRA's Silver BPR Awards » en 2014 pour le rapport RSE 2013 et un « EPRA's Bronze BPR Awards » pour le rapport RSE 2016.
	La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur et membre du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la FSIF et membre du comité de pilotage de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable.
150k euros ont été débloqués jusqu'en 2021	Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la fondation, 150 000 euros seront investis entre 2017 et 2021
4	4 interviews de parties prenantes ont été réalisés dans le cadre du rapport RSE 2017 : Bruno MEYER (Directeur Général Adjoint de la Société de la Tour Eiffel), Eric Berlizon (Directeur Financier de la Société de la Tour Eiffel), Odile Batsere (Directrice de la Gestion Immobilière et Environnementale) et Thierry Martin (locataire à Nanterre, Société Daikin).
0%	En 2017, aucun questionnaire spécifique n'a été diffusé. En revanche, l'information est dorénavant collectée par la fiche de référencement obligatoire pour l'ensemble des prestataires. Un inventaire des fournisseurs engagés pourrait être réalisé par ce biais.
0%	Un plan d'actions visant à étendre la charte d'engagement durable aux prestations de facility management est en cours d'élaboration
100%	2 demi-journées de formation, destinées à l'ensemble des collaborateurs, portant sur les thématiques de la RSE et du développement durable ont été organisées en 2017.
65,6% de femmes **34,4%** d'hommes	Voir $ 5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
5%	Le taux d'absentéisme a diminué de 2% entre 2016 et 2017.
90%	La formation a été significativement développée en 2017. 89 % des salariés présents au cours de l'année 2017 ont suivi au moins une formation alors qu'en 2016 seulement 43 % des salariés avaient été formés.
8	En 2017, le comité de pilotage RSE s'est réuni 8 fois

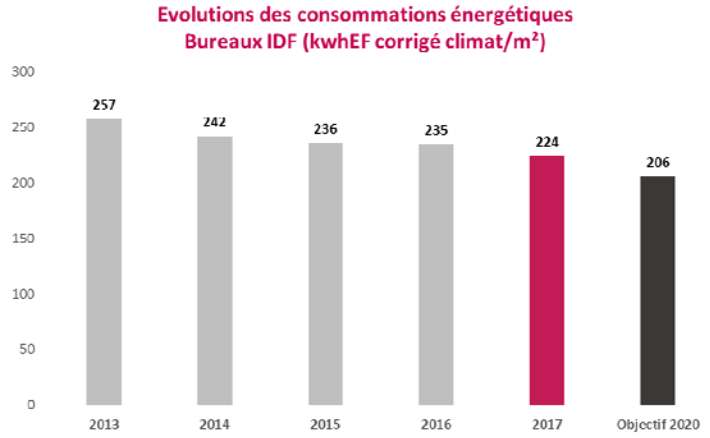


3 AXE 1 : LE PATRIMOINE

3.1 Performance énergétique et environnementale

La Société de la Tour Eiffel a mis en place depuis 3 ans un modèle d'affaires qui s'inscrit dans la durée. Son objectif consiste aujourd'hui à piloter ses activités dans une logique d'amélioration voire d'innovation continue, dans le souci d'un bénéfice partagé par l'ensemble de son écosystème permettant de créer de la confiance avec ses parties prenantes.

INDICATEURS CLES EN 2017

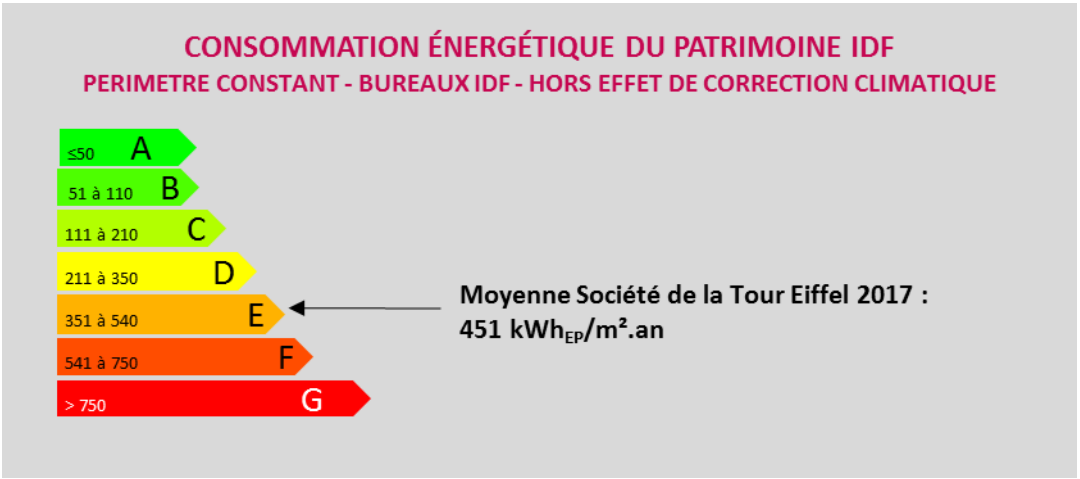


98 % en surface
du patrimoine cartographié

49 % en valeur
des bureaux franciliens ont bénéficié d'études écologiques

73 % en valeur
des bureaux franciliens ont une certification environnementale

	2013	2014	2015	2016	2017	Objectif 2020
kwhEF corrigé climat/m²	257	242	236	235	224	206
Evolution N/N-1		-5,8%	-2,6%	-0,5%	-4,6%	
Evolution N/ année référence 2013		-5,8%	-8,2%	-8,7%	-12,9%	-20 %



3.1.1 Gestion des risques liés au changement climatique

La dynamique autour de l'enjeu climatique connaît une forte accélération depuis la COP21 et la signature de l'Accord de Paris en décembre 2015. En particulier sur l'immobilier, premier émetteur de gaz à effet de serre, qui a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone. La pression exercée sur le secteur, bénigne à ce stade, tend à augmenter pour que les investisseurs se préparent au risque « climat » et fassent évoluer en conséquence leurs stratégies ainsi que leur reporting.

La Société de la Tour Eiffel détient un patrimoine immobilier tertiaire localisé principalement dans les grandes métropoles françaises. Ses actifs sont exposés à des risques climatiques non négligeables, et dont elle répond avant tout par sa politique environnementale forte. D'un point de vue global, les principaux risques physiques liés au changement climatique identifiés sur ses actifs sont :

Pluies abondantes

Augmentation de la température moyenne

Vagues de chaleur

Sécheresses

Tempêtes de vent

La Société de la Tour Eiffel suit également les risques liés à une transition vers une économie bas carbone, en mettant notamment en place un reporting carbone sur son portefeuille immobilier. La comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine est en constante diminution depuis 2013, traduisant l'efficacité de la politique menée depuis plusieurs années :

PÉRIMÈTRE CONSTANT 2017 - BUREAUX IDF

	2013	2014	2015	2016	2017	Objectif 2020
kgCO2e corrigé climat/ m²	25	24	23	23	22	
Evolution N/N-1		-3,5%	-4,5%	-0,8%	-2,9%	
Evolution N/ année référence 2013		-3,5%	-7,8%	-8,5%	-11,2%	-30,0%

L'évaluation de l'empreinte environnementale permettra ainsi par la suite de définir une stratégie adaptée pour respecter les engagements mondiaux de trajectoire 2°C, conformément à l'Accord de Paris. Ce nouveau critère carbone permettra d'ouvrir une réflexion plus large sur la politique environnementale à mener sur le patrimoine, en cohérence avec les enjeux climatiques.

3.1.2 Communication des indicateurs de performance - Indicateurs EPRA

La Société de la Tour Eiffel se conforme aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) en matière de reporting lié au développement durable. Ce reporting lui permet de suivre l'évolution de sa performance environnementale et de mettre en place des actions lui permettant de progresser sur tous les aspects RSE. La performance environnementale est communiquée sur deux périmètres : la globalité de son patrimoine et les bureaux Ile-de-France (à périmètre constant sans correction climatique). Cette année, la Société de la Tour Eiffel a décidé d'inclure la méthodologie utilisée dans le rapport (voir Annexe 2 : Méthodologie – Reporting EPRA).

Analyse des résultats EPRA 2017

Energie

- Les consommations d'énergie globales suivent, en valeur absolue, une trajectoire montante qui s'explique par l'accroissement du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel. L'acquisition du parc de Nanterre cette année traduit cette hausse des consommations énergétiques globales.

- En valeur relative, l'intensité énergétique surfacique globale suit une tendance à la baisse qui s'explique par les efforts apportés par la Société de la Tour Eiffel sur l'efficacité énergétique de ses immeubles, en collaboration avec ses parties prenantes externes (locataires, exploitants multi-techniques). Cela se matérialise parfaitement avec les résultats obtenus sur le périmètre courant (bureaux Ile-de-France).

Gaz à effet de serre

- Les émissions de gaz à effet de serre comptabilisées sont issues du scope 1 et 2 du GHG Protocol : émissions directes liées à l'énergie (ex : gaz) et émissions indirectes liées à l'énergie (ex : électricité, réseaux de chaleur).

- De la même manière que l'énergie, les émissions des bâtiments de la Société de la Tour Eiffel suivent, sur le périmètre global, une hausse due à l'accroissement du patrimoine sous gestion. Le chauffage du parc de Nanterre, nouvellement acquis, est quasi exclusivement alimenté au gaz, ce qui explique la forte augmentation des émissions directes cette année et par conséquent une détérioration de l'intensité carbone surfacique.

Eau

- Les consommations d'eau ont augmenté sur le périmètre global. Cette tendance haussière s'explique en grande partie par l'intégration du parc de Nanterre (passage de 8 900 à 27 000 m^3 entre 2016 et 2017 sur le périmètre 1).

- Sur le périmètre courant, elles restent constantes par rapport aux années précédentes.

Déchets

- Les déchets générés par les immeubles du périmètre courant sont en forte diminution depuis quelques années. Cette performance se mesure également sur le périmètre global. En 2018, le parc de Nanterre mettra en place un centre de collecte, tri et recyclage des déchets (cf. §3.2 Les projets phares menés en 2017).

3.1.2.1 GLOBALITÉ DU PATRIMOINE : Périmètre courant sans correction climatique

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/année N) PERIMETRE COURANT	Référence EPRA / GRI G4 (CRESSD)	Unité	Périmètre 0 Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)				Périmètre 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (Services Généraux)				Périmètre 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)				Périmètre 1 +2			
			2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
ENERGIE																		
Consommation d'énergie totale	ENERGY ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	206	200	181	101	4 833	5 261	7 796	13 763	40 947	40 915	38 309	45 816	45 780	54 011	46 277	59 579
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	0	0	0	0	0	0	0	0	7 574	6 798	3 643	7 574	7 574	6 798	3 643	7 574
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	89	66	38	101	1 856	4 195	6 587	10 923	33 373	34 117	34 666	38 242	35 228	38 311	41 254	49 165
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	117	134	143	0	2 977	1 067	1 209	2 840	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	2 840
... Par m²	ENERGY INT / CRE 1	kwh_{EF}/m^2													**185,1**	**182,5**	**176,3**	**173,5**
	ENERGY INT / CRE 1	kwh_{EP}/m^2													**417,3**	**411,1**	**412,8**	**385,8**
périmètre couvert		*milliers m²*													*247 sur 357*	*296 sur 352*	*263 sur 402*	*343 sur 486*
															69%	**84%**	**65%**	**71%**
GAZ A EFFET DE SERRE																		
Emissions totales	GHG ABS / EN 15&16	**T CO_2e**	17	17	19	5	590	571	788	1 787	4 759	4 529	3 808	4 860	5 349	5 922	4 596	6 647
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	T CO_2e													1 773	1 674	928	2 099
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	T CO_2e													3 576	3 657	3 668	4 549
... Par m²	GHG INT / CRE 3	kg CO_2e / m^2													**21,6**	**20,0**	**17,5**	**19,4**
périmètre couvert		*milliers m²*													*247 sur 357*	*296 sur 352*	*263 sur 402*	*343 sur 486*
															69%	**84%**	**65%**	**71%**
EAU																		
Consommation totale	WATER ABS / G4 EN 8	**milliers m^3**	0,3	0,2	0,2	0,2	1,8	4,9	8,9	27,0	53	67	67	54	55	71	73	81
... Par m²	WATER INT / CRE 2	litres / m^2													**221**	**241**	**279**	**289**
périmètre couvert		*milliers m²*													*247 sur 357*	*296 sur 352*	*263 sur 402*	*279 sur 486*
															69%	**84%**	**65%**	**57%**
DECHETS																		
Tonnage total	WASTE ABS / G4 EN 23	**T**									**621**	**1 486**	**916**	**268**	**704**	**2 271**	**995**	**402**
... Par m²	WASTE INT / G4 EN 15	kg/m²													**3,4**	**9,9**	**5,1**	**4,6**
périmètre couvert		*milliers m²*													*210 sur 357*	*230 sur 352*	*194 sur 402*	*87 sur 486*
															59%	**65%**	**48%**	**18%**
CERTIFICATIONS																		
Total	**CRE 8**	**% /VHD**													**47%**	**62%**	**68%**	**71%**
Dont Construction	CRE 8	% /VHD													31%	30%	29%	25%
Dont Exploitation	CRE 8	% /VHD													42%	59%	68%	68%
PERIMETRE																		
Périmètre reporting RSE 2017		*milliers m²*													**371**	**336**	**403**	**487**

3.1.2.2 BUREAUX ILE-DE-FRANCE : Périmètre constant sans correction climatique

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2017) PERIMETRE CONSTANT	Référence EPRA / GRI G4 (CRESSD)	Unité	Périmètre 0 Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)				Périmètre 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (Services Généraux)				Périmètre 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)				Périmètre 1 +2			
			2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
ENERGIE																		
Consommation d'énergie totale	**ENERGY ABS / G4 EN 3**	**MWh_{EF}**	**206**	**200**	**181**	**101**	**3 538**	**1 288**	**1 528**	**1 732**	**18 751**	**13 204**	**20 803**	**18 974**	**22 289**	**22 155**	**22 427**	**20 707**
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	0	0	0	0	0	0	0	0	39	130	1 465	1 461	39	130	1 465	1 461
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	89	66	38	101	561	222	319	524	18 711	13 074	19 339	17 513	19 272	13 296	19 658	18 037
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	117	134	143	0	2 977	1 067	1 209	1 209	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	1 209
... Par m²	ENERGY INT / CRE 1	kwh_{EF}/m^2													**228,4**	**227,0**	**229,8**	**212,2**
	ENERGY INT / CRE 1	kwh_{EP}/m^2													**558,5**	**541,7**	**541,9**	**499,0**
GAZ A EFFET DE SERRE																		
Emissions totales	**GHG ABS / EN 15&16**	**T CO_2e**	**17**	**17**	**19**	**5**	**481**	**227**	**247**	**264**	**1 764**	**1 148**	**1 962**	**1 808**	**2 245**	**2 188**	**2 209**	**2 072**
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	T CO_2e													9	30	343	342
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	T CO_2e													**2 236**	**1 565**	**1 866**	**1 730**
... Par m²	GHG INT / CRE 3	kg CO_2e / m^2													**23,0**	**22,4**	**22,6**	**21,2**
EAU																		
Consommation totale	**WATER ABS / G4 EN 8**	**milliers m^3**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**1,8**	**1,4**	**3,8**		**25**	**28**	**27**	**19**	**27**	**29**	**31**	**29**
... Par m²	WATER INT / CRE 2	litres / m^2													280	296	355	334
DECHETS																		
Tonnage total	**WASTE ABS / G4 EN 23**	**T**									**259**	**85**	**140**	**141**	**313**	**320**	**204**	**132**
... Par m²	WASTE INT / G4 EN 15	kg/m^2													6,3	6,4	4,1	3,7

Légendes, définitions et périmètres :

- % /VHD : pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31/12/2017 :
- Périmètres couverts : rapport entre le cumul des surfaces où les données sont disponibles et ne nécessitent aucune estimation et le cumul de surfaces du périmètre de RSE de l'année 2017
- Périmètre reporting RSE année 2017 : périmètre d'exercice.

Attention : peut différer du périmètre couvert pour les années N-1 dans la mesure où des données recueillies en 2017 portant sur les exercices précédents n'ont pas été recueillies les années précédentes

- Voir également le protocole de reporting sur notre site internet.

3.2 Les projets phares menés en 2017

Parc Eiffel La Défense – Nanterre - Seine, un territoire à fort potentiel

La Société de la Tour Eiffel a intégré cette année dans son patrimoine 19 immeubles mixtes sur 10 hectares de foncier à Nanterre Seine et un immeuble de bureau à Nanterre Préfecture. C'est une acquisition majeure pour la société. Elle est située au cœur du Grand Paris, est déjà desservie par le tramway T2 et présente un important potentiel de création de valeur. Ce parc d'affaires dispose également d'un foncier permettant de réaliser 10 000 m² supplémentaires de bureaux et activités. Son remarquable potentiel de rénovation et de densification, par démolition / reconstruction des bâtiments existants, dans une zone en voie de tertiarisation, constitue une belle alternative à la Défense

Odile BATSERE, Directrice de la Gestion Immobilière et Environnementale

Dès l'arrivée du PARC EIFFEL LA DEFENSE - NANTERRE-SEINE au sein du patrimoine de Société de la Tour Eiffel, nous nous sommes mobilisés afin de mettre en œuvre un nouveau dynamisme sur le site, tant du point de vue de la commercialisation que de la gestion locative, technique et environnementale.

Afin de fidéliser nos locataires en place et d'en attirer de nouveaux, un plan d'action sur 3 ans a été lancé dont les actions majeures sont :

- *la rénovation des parties communes des bâtiments,*
- *la rénovation des surfaces vacantes à commercialiser,*
- *la remise à niveau de la restauration et ouverture de l'offre à des solutions digitales,*
- *la modernisation des espaces verts incluant une prise en compte des sujets environnementaux,*
- *les diagnostics d'économies d'énergie, et mise en place des mesures ad hoc,*
- *la mise en place de services : tri des déchets, espace forme et conciergerie.*

Au-delà des résultats concrets escomptés de ces actions, nous cherchons à créer un esprit communautaire et ainsi susciter chez nos locataires, l'esprit d'appartenance à un parc. Nous échangeons beaucoup avec nos locataires et les tenons régulièrement informés des différentes étapes de nos actions. Le prochain objectif consiste en la création d'un Réseau Social d'Entreprises qui permettra à l'ensemble de nos sociétés locataires d'être informées au même moment des différents évènements et éventuellement d'initier des relations B to B et même B to C.

Le PARC EIFFEL LA DEFENSE - NANTERRE-SEINE préfigure du devenir des PARCS EIFFEL : un espace où il est agréable de travailler.

Parmi les nombreuses actions déployées sur le parc, on retrouve des thématiques liées aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux identifiés par la Société de la Tour Eiffel (voir § 2.3. Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne) :

- **Connectivité** - Le déploiement massif de la fibre optique à l'échelle du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, est un des projets en cours d'œuvre. Permettre aux sociétés locataires de disposer d'une connexion Internet fiable augmentera leur potentiel de croissance, et de développement. En effet, la rapidité de transmission des données et leur sécurisation, rendues possibles par la fibre optique, permettent un accroissement de la productivité.
- **Economie circulaire** - Une gestion globalisée des déchets produits sur le site est en cours de mise en place. Les Déchets Industriels Banals seront collectés via 37 bacs disposés dans chacun des bâtiments du Parc par la société partenaire (Tri.O-Greenwishes). Ce partenariat permettra la réduction de 10 à 30% de la quantité de DIB à extraire du site, ce qui représente un réel bénéfice environnemental. La Société de la Tour Eiffel disposera d'un suivi très précis de la production de déchets du Parc jusqu'à leur valorisation et pourra ainsi définir des orientations pertinentes pour affiner sa politique déchets.
- **Biodiversité** - Afin d'améliorer l'impact environnemental de son site de Nanterre, des actions en faveur de la biodiversité ont été initiées :
  - La création d'un jardin aromatique, espace apportant une amélioration visuelle et du bien-être aux occupants, et pouvant servie de zone de détente et de rencontres.
  - Un appel d'offre a été lancé en vue de la mise en place d'une politique et d'une charte biodiversité.
    L'installation de ruches, portant un double objectif environnemental et social. En plus d'agir en faveur de la biodiversité et de soutenir une démarche durable, les ruches permettent de fédérer les employés des sociétés locataires autour d'un évènement. Ils pourront de plus se former aux techniques apicoles pour entretenir les ruches, produire et récolter le miel. La société partenaire fournissant les ruches et le matériel nécessaire assurera aussi les formations.
- **Amélioration de l'exploitation** - Conformément à ses objectifs d'amélioration de la performance énergétique, -20% en 3 ans, le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine bénéficie dans un premier temps de déploiement d'actions simples permettant une baisse immédiate de la consommation.
  - L'installation de LED dans les parties communes et les locaux rénovés, qui, par rapport aux autres équipements d'éclairage consomment jusqu'à cinq fois moins d'énergie, et peuvent fonctionner en Très Basse Tension avec une durée de vie 4 à 20 fois supérieure ;
  - Des détecteurs de fuites ont également été installés afin de limiter le gaspillage de l'eau ;

  Dans un second temps, sont programmés de nombreuses rénovations et changements d'équipements. Ces rénovations incluront :
  - Le remplacement des équipements techniques vétustes par du matériel performant ;

- L'installation de bornes électriques pour développer et favoriser les modes de transports alternatifs ;
- Le contrôle des consommations d'énergie et des fluides sur l'ensemble du parc sera géré par un poste de contrôle et de pilotage. Cet outil permettra de mieux appréhender les informations de consommations afin d'établir un pilotage énergétique sur-mesure pour chacun des bâtiments du Parc.

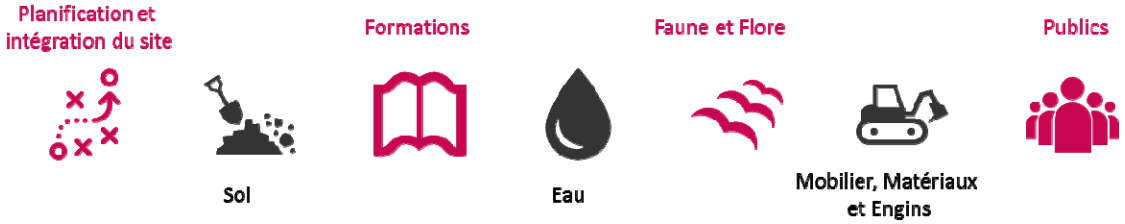
- **Nouveaux services -** Soucieuse du bien-être de ses locataires, la Société de la Tour Eiffel s'investit dans une démarche d'innovation pour leur proposer continuellement de nouveaux services :
  - Une crèche d'entreprise à destination des locataires a vu le jour en septembre 2017, avec une capacité d'accueil de 26 berceaux ;
  - Une optimisation du chemin de halage en bords de Seine en parcours de santé est envisagée ;
  - L'installation d'un espace forme ;
  - La rénovation du restaurant inter-entreprises (RIE) – avec une capacité de 400 repas / jour - est un projet en cours de réalisation ;
  - Un espace Foodles permettant une restauration rapide de qualité (nombre de repas : 100 / jour) ;
  - Depuis novembre 2017, une permanence 2 fois par semaine de Food Truck est assurée sur la place du bâtiment « *Narval* » ;
  - Un système de commandes de repas via internet a été mis en place afin de pallier à l'absence actuelle de RIE et de permettre aux locataires de disposer d'un choix plus varié pour leur déjeuner.

Parc du Golf (Aix-En-Provence), Obtention du Label EcoJardin

Le Parc du Golf (23 000 m²) est implanté dans un espace boisé exceptionnel. La Société de la Tour Eiffel a donc décidé de mettre en valeur son site en le labellisant ECOJARDIN©. Grâce à l'élaboration d'un état des lieux initial du site et des enjeux identifiés, l'objectif général pour le site est de concevoir des espaces paysagers pour qu'ils s'insèrent mieux dans la trame écologique locale.

Le référentiel de gestion écologique des espaces verts EcoJardin est un outil technique d'aide à la décision pour les gestionnaires des espaces verts. Il a été créé en 2012 par Plante&Cité pour répondre à la demande de représentants des collectivités publiques et des entreprises, en partenariat avec des représentants des réseaux professionnels et de la formation. Son objectif est de diffuser largement les bonnes pratiques et de mieux faire reconnaître les changements déjà amorcés par certains jardiniers et gestionnaires d'espaces verts. La coordination technique et scientifique du label ECOJARDIN© est assurée par Plante&Cité, avec le soutien financier du plan Ecophyto, de l'ONEMA et du Ministère de l'Environnement. L'Agence Régionale pour la Biodiversité en Ile-de-France, NatureParif, assure l'animation et les échanges. La démarche de labellisation environnementale ECOJARDIN© suit le « Référentiel de gestion écologique des espaces verts, édition 2014 » de Plante&Cité.

Le référentiel distingue sept domaines de gestion :



Les trois domaines les plus importants sont "eau", "sols" et "faune/flore", les fondements de la gestion écologique. Les critères des grilles d'évaluation ont été hiérarchisés en fonction de leur importance et de leur faisabilité. Il existe trois niveaux de critères : essentiel***, recommandé** et facultatif*.

Le label est attribué par le comité de labellisation, à la suite d'un audit du site mené par un auditeur indépendant compétent.

Campus Eiffel Massy, Le carrefour Économique et Stratégique du sud parisien

A Massy, le campus Eiffel, dont les 17 000 m² existants sont certifiés HQE excellent, bénéficie du plus important hub de transport du sud parisien avec deux lignes de RER B et C, une gare TGV, le Tram Train Express sud et la ligne du Grand Paris qui reliera notamment l'aéroport de Paris-Orly à Massy, Palaiseau, Orsay à horizon 2027, puis à Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles à horizon 2030.

Nouveaux services, la thématique phare du Campus Eiffel Massy

- Installation d'un local vélo
- 22 bornes électriques de voiture
- Surface végétalisée de 18cm d'épaisseur
- Rooftop accessible aux locataires et d'un business center

Nicolas INGUENEAU, Directeur du Développement et de l'Investissement
« Dans le cadre de la poursuite de son développement sur Massy, la Société de la Tour Eiffel, a obtenu le 27/07/2016 un permis de construire de 12.664 m² (bureaux et commerces) sur la première phase de son Campus Eiffel Massy qui a été lancée le 20/10/2017 et sera livrée en juillet 2019.

Avec ce projet à taille humaine, nous avons souhaité offrir une alternative aux très grandes offres commerciales de la ZAC Massy Atlantis.

Ainsi, nous pourrons proposer des surfaces de tailles intermédiaires pour répondre à la demande des petites et moyennes entreprises du secteur souvent confrontés à une offre obsolète.

Ce Campus bénéficiera d'une grande artère intérieure plantée qui desservira les bureaux et l'ensemble des services ».

3.3 Bilan des labellisations et certifications

3.3.1 Des profils de certification améliorés

3.3.1.1 Copernic, 16 339 m² à Massy

Déjà certifié BREEAM® In-Use en 2014, le Copernic a obtenu un niveau Very Good sur l'axe Asset Management et Good sur l'axe Building Management grâce aux bonnes pratiques mises en place et un plan d'amélioration continu.

3.3.1.2 Seine Etoile, 14 735 m² à Suresnes

En décembre 2016, le bâtiment « Seine Etoile » a obtenu la certification environnementale HQE™ Exploitation :

- « Bon » pour l'axe Bâtiment durable, traduisant la qualité intrinsèque du bâtiment ;
- « Bon » pour l'axe Gestion durable, récompensant la bonne gestion et l'exploitation du site.

L'audit de renouvellement s'est déroulé en novembre 2017 en présence de tous les acteurs du site : la Société de la Tour Eiffel, porteur de la démarche, Capgemini le monolocataire, Sodexo l'exploitant multi-techniques du site et Sinteo, l'AMO HQE™ Exploitation.

Un effort conséquent a été mené au cours de l'année 2017 par l'ensemble des parties intéressées pour améliorer le profil environnemental de l'Axe Gestion Durable, qui passe au niveau « Très Bon » en 2017. Plusieurs actions ont été mises en place en un an, comme l'optimisation de la gestion, la valorisation des déchets sur le site et l'amélioration du confort hygrothermique.

3.3.1.3 Le Linea, 15 764 m² à Puteaux

Déjà certifié BREEAM® In-Use en 2014, le Linea a passé l'audit de certification avec succès, grâce à plusieurs actions d'amélioration depuis les 2 années écoulées, garantissant un confort optimal aux utilisateurs.
Parmi ces actions d'améliorations en plus de la rénovation de la façade et du hall, on retrouve :

- Un pilotage de l'exploitation réfléchi et anticipé, avec notamment la réalisation d'audits et d'études techniques ;
- La réfection de l'étanchéité de la toiture, ainsi que sa végétalisation ;
- La renégociation du contrat avec le RIE ;
- L'ouverture d'une salle de sport et d'un espace de forme (inauguration le 8 janvier 2018).

3.3.2 Les nouvelles certifications obtenues en 2017

3.3.2.1 Parc des Tanneries – Bâtiment 8, 1 351 m² à Lingolsheim

Ce bâtiment, le premier sur le parc, a été Certifié BREEAM® In-Use avec un niveau Very Good à 65,2% sur l'axe Asset Management grâce à l'implication des équipes de gestion technique de la Société de la Tour Eiffel et du monolocataire en place (Pôle Emploi) dès la phase de rénovation du bâtiment.

3.3.2.2 Le triptyque Nielle / Nymphea / Niveole, une surface totale de 10 485 m² sur le Parc de Nanterre

Certifiés BREEAM® In-Use Good sur les deux axes pour le Nielle, avec la participation du monolocataire Volvo et sur l'axe Asset Management pour le Nymphea et le Niveole.

3.3.2.3 Le Berlioz, 6 222 m² à Guyancourt

Certifié BREEAM® In-Use Very Good sur les deux axes Asset et Building Management (exploitation).

3.3.2.4 Odyssée, 12 671 m² à Guyancourt

Certifié BREEAM® In-Use Good sur les deux axes Asset et Building Management (exploitation).

3.3.3 Un nouvel actif certifié HQE™ Exploitation : Saint- Cloud

L'immeuble de Saint-Cloud est un bâtiment atypique au sein du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel d'une surface de 4 104 m² car il accueille les plateaux télévisés de France Télévisions. Il est le premier actif de production audiovisuelle à obtenir la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation, en France.

L'objectif de cette année était de lancer un processus d'amélioration continue, en collaboration avec le monolocataire.

Les objectifs opérationnels, fonctionnels et financiers de l'exploitation ont été définis avec l'ensemble des parties :

- Confort et bien-être : Améliorer le confort des occupants et optimiser la qualité acoustique du bâtiment nécessaire aux plateaux télévisés de France Télévisions ;
- Environnementaux : Réduire l'impact du bâtiment sur l'environnement, accroître la valeur verte du bâtiment et améliorer de façon significative la gestion des déchets avec la mise en place d'un tri sélectif poussé ;
- Energétiques : Optimiser les consommations énergétiques du bâtiment.

Cette année, le bâtiment a obtenu un niveau « Bon » sur l'axe Bâtiment Durable. L'ensemble des acteurs compte bien améliorer ce profil tout au long du cycle de certification, et valoriser l'implication de France Télévisions avec l'axe Gestion Durable.

4 AXE 2 : LA SOCIETE

La Société de la Tour Eiffel met en place une gestion de proximité en entretenant un dialogue régulier avec ses locataires.

Cette proximité s'illustre avec la généralisation des Help Desk. En effet, dès le 1er janvier 2017, la Société de la Tour Eiffel a mis en place KOLIMMO. Il s'agit d'une application au service de la gestion des événements et de la vie de l'immeuble. Elle permet à la Société de la Tour Eiffel de lancer automatiquement les demandes d'intervention sur son patrimoine en assurant un suivi et une traçabilité.

KOLIMMO a été immédiatement déployé sur le Parc la Défense – Nanterre - Seine et progressivement sur l'ensemble du patrimoine multi locataires. Cette application présente d'autres fonctionnalités permettant de mettre à disposition des locataires, sur une plateforme collaborative, l'ensemble des documents obligatoires et réglementaires ou bien proposés volontairement en version dématérialisée. Elle permet également de lancer les appels d'offres en version dématérialisées auprès des prestataires travaux ou maintenance tout en conservant une traçabilité nécessaire aux engagements ISO.

Bilan carbone : être un utilisateur responsable

La Société de la Tour Eiffel souhaite maîtriser son impact direct sur l'environnement. En étant un utilisateur responsable. C'est pour cela qu'elle a inclus dans son plan d'actions un objectif de réduction de l'impact carbone de ses activités et de ses équipes au siège.

L'année 2017 a été une année de transition puisque la société a déménagé son siège social (voir §5.3 Zoom sur le déménagement)

DONNEES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE

Émissions de gaz à effet de serre	*Au 31/12/2017*					
	73					
	23					
	19					
	2					
Consommations						
	110 202					
	223					
	2					
Déplacements						
	96 657					
	25 942					
	70 715					
	-					
	356 914					
	69 835					
	156 973					
	112 913					

4.1 Transparence extra-financière – bilan & évolution

Soucieuse de confronter sa démarche responsable à celle des autres acteurs, la Société de la Tour Eiffel participe au GRESB depuis 2013 (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Le GRESB est un benchmark qui évalue la politique de durabilité des fonds et portefeuilles immobiliers. Ce benchmark permet également à la Société de la Tour Eiffel de se comparer aux autres entreprises et portefeuilles participants.

Cette année, pour la troisième fois consécutive, la Société de la Tour Eiffel décroche le titre de Green Star, la plus haute catégorie. Ce titre récompense les politiques menées en matière de monitoring, de management et de gestion des risques et des opportunités. Forte de ses résultats, la Société de la Tour Eiffel peut maintenant se pencher sur les pistes d'améliorations qui ont été identifiées par le GRESB avec pour objectif d'obtenir 4 étoiles pour l'année 2018.

4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des locataires

Conformément à la règlementation en vigueur, la Société de la Tour Eiffel suit l'intégralité des contrôles règlementaires des installations techniques ainsi que la levée des observations éventuellement émises par le Bureau de Contrôle de façon à assurer à ses locataires un maximum de sécurité.

De la même façon, en sa qualité de Bailleur, elle vérifie les actions des locataires sur la vérification obligatoire de leurs installations privatives.

Les exercices d'évacuation sont réalisés au niveau de chacun des bâtiments avec l'assistance d'un conseil spécialisé qui vérifie non seulement la bonne évacuation des salariés, mais également les réenclenchements des systèmes de prévention et d'alerte.

Les Plan de Prévention et de sécurité sont établis et mis à jour régulièrement afin d'éviter les accidents du travail au sein des équipes des prestataires intervenant sur les sites.

Enfin, les sujets « amiante » sont suivis en gestion environnementale et traités en gestion technique dans les règles de l'art afin de préserver les utilisateurs susceptibles d'être exposés.

L'ensemble de ses suivis récurrents est primordial pour la Société de la Tour Eiffel qui souhaite plus encore que la juste conformité, l'application intelligente de la réglementation permettant d'atteindre l'objectif de sécurité de toute personne intervenant sur ses sites : locataires, visiteurs, prestataires, public.

4.3 La Fondation de la Société de la Tour Eiffel : Retour sur 10 ans d'innovation et de création de valeur

La Société de la Tour Eiffel a la volonté de favoriser l'innovation et de développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a été créée en 2007. Déterminée à s'engager dans une démarche en liaison avec son activité et son héritage, elle a pour objet d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre.

En 2008, un premier concours a été initié. Le thème était la conception d'un édifice de grande hauteur sur le Champs de Mars, le projet pouvant être éphémère ou permanent. En 2010, un deuxième concours est lancé. Il s'agissait cette fois-ci d'un défi sur la passerelle Eiffel de Bordeaux, classée aux Monuments Historiques. L'objectif pour les participants était de proposer un plan de réhabilitation de cette passerelle, de manière à répondre aux enjeux urbanistiques de sa zone d'implantation, tout en ne perdant pas de vue la dimension patrimoniale de l'ouvrage.

Dans son objectif de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre, la Fondation Eiffel a octroyé en 2011 une bourse d'étude à deux étudiantes bordelaises. Cette bourse leur a permis de réaliser un voyage d'études en Amérique du Sud sur les mythes et réalités de la présence de Gustave Eiffel sur ce continent.

Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la Fondation, 150 000 euros ont été investis entre 2012 et 2016 dans le but d'encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain.

Enfin, Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel, a lancé fin 2015 et pour l'année 2016, sous l'égide de la Fondation, un 3ème concours ouvert à des équipes composées au minimum d'un étudiant architecte et d'un élève ingénieur issus d'écoles françaises reconnues. Il était demandé aux équipes de concevoir l'immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay. Celui-ci s'inscrit dans le cadre du projet de développement de Paris-Saclay dont l'impact scientifique, économique et urbain est un facteur d'attractivité exceptionnel et déterminant du territoire, dans l'esprit novateur de Gustave Eiffel. Les projets devaient intégrer les évolutions techniques et technologiques, économiques, environnementales, urbanistiques, sociétales ainsi que les nouveaux modes et tendances d'organisation de travail et de vie. La prise en compte des attentes et besoins en matière d'économie circulaire, de sécurité, de santé, et d'accessibilité a également été développée. Deux équipes ont été primées parmi les 23 dossiers validés.

La Fondation a été prorogée en 2017 pour trois années supplémentaires, avec une nouvelle dotation de 150 000 euros.

MOMENTS CLES DE LA FONDATION

2007
NAISSANCE DE LA FONDATION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
ENCOURAGER LA CRÉATIVITÉ ET L'INNOVATION ET FAVORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE DANS CES MÉTIERS

2008
1ER CONCOURS
CONCEPTION D'UN ÉDIFICE DE GRANDE HAUTEUR SUR LE CHAMPS DE MARS

2010
2ÈME CONCOURS
PROPOSER UN PLAN DE RÉHABILITATION SUR LA PASSERELLE EIFFEL DE BORDEAUX

2011
BOURSE D'ÉTUDE
DEUX ETUDIANTES ONT REÇU UNE BOURSE POUR UN VOYAGE D'ÉTUDE EN AMERIQUE DU SUD SUR LES MYTHES ET REALITÉS DE LA PRÉSENCE DE GUSTAVE EIFFEL

Entre 2012 et 2016
Plan quinquennal
150K EUROS INVESTIS POUR ENCOURAGER L'INNOVATION ET DÉVELOPPER UNE VISION PROSPECTIVE DE L'IMMEUBLE TERTIAIRE DE DEMAIN.

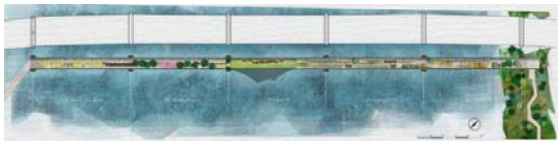
2016
3ÈME CONCOURS
CONCEVOIR L'IMMEUBLE TERTIAIRE NON IGH (IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR) DE 2030 SUR UNE PARCELLE EXISTANTE DU CAMPUS EIFFEL ORSAY

RETOUR EN IMAGE

1er concours (2008)

2ème concours (2010)

1er prix : LA LANTERNE) (participants : Jérémie TAITE / Laurie PAILLET - ENSAP Saint-Etienne)



2ème prix : LA TROISIEME BERGE (participants : Léonard CATTONI / Margot CHABERT ENSNP Blois)

3ème concours (2016)

1er prix : Entre Intérieur(s) et Extérieur(s) (participants : Jules Boileau – Ecole Nationale Supérieur d'Architecture de Paris Val de Seine, et Xavier Pirot – AgroCampus Ouest)

2ème prix : Biotope (participants : Adeline Klein & Jean-Jacques Bégel –, Ecole nationale supérieure d'architecture de Nancy et Odile Pham & Rémi Charrier – Ecole supérieure des technologies et Industries du bois / Université de Lorraine)

5 AXE 3 : CAPITAL HUMAIN

La Société de la Tour Eiffel estime qu'elle a un devoir d'exemplarité vis-à-vis de ses parties prenantes internes. Elle est convaincue que la responsabilité sociale constitue un levier supplémentaire de performance sur le long terme. Après une année riche en acquisitions, avec notamment le Parc de Nanterre, la Société de la Tour Eiffel développe une politique de Ressources Humaines en phase avec son rythme de croissance.

« Notre vocation est de gérer la croissance tout en conservant l'ADN de la Société de la Tour Eiffel »

Eric Berlizon, Directeur Administratif et Financier de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel est persuadée que définir une politique exigeante lui permet d'attirer, d'accompagner et de fidéliser ses collaborateurs ainsi que ses différentes parties prenantes. Sur le long terme, ceci est une vraie valeur ajoutée pour l'entreprise. Sa politique RH est construite autour de trois axes :

La politique RH de la Société de la Tour Eiffel repose sur 3 piliers

Gestion des talents

Former les collaborateurs et perfectionner leurs compétences

Recrutement

Recruter de nouveaux talents selon les besoins de la société

Culture d'entreprise

Préserver l'ADN de la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL et la qualité de vie au sein la société

Chiffres clés RH

90 %	**207,5**
de salariés formés	heures de formation

5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel

L'effectif de la Société de la Tour Eiffel est composé de personnes disposant des compétences utiles au fonctionnement de l'entreprise et au développement de ses activités dans le secteur de l'immobilier tertiaire.

Au 31 décembre 2017, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel ne compte pas de personne en situation de handicap.

La Société de la Tour Eiffel emploie ses salariés sur un site unique situé en Ile de France :

- 11-13 Avenue de Friedland, 75008 Paris

		Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
EFFECTIFS	Effectif salarié	32	30	28
	Hors mandataires sociaux	31	29	27
	Avec mandataires sociaux	32	30	28
	dont hommes	11	10	10
	dont femmes	21	20	18
	Nombre ETP	30	25	22,5
	Age moyen des salariés	43	45	46
MOUVEMENT DU PERSONNEL	Recrutements externes hors mandataires sociaux	7	4	9
	Départs volontaires[2]	1	1	4
	Taux de rotation volontaire (%)	0	3,4	10,7
REMUNERATIONS	Masse salariale totale (en milliers €)	2 839	2443	3519
	Hors mandataires sociaux	2 549	2 082	2 083
	Avec mandataires sociaux	2 839	2 443	3 519
	Salariés actionnaires de la société (%)	100	100	100
FORMATION	Nombre total d'heures de formation (hors alternants)	207,5	189,5	302
	% de salariés formés	90	43	0
TEMPS DE TRAVAIL ET ABSENTEISME	Taux d'absentéisme (%)	5	1	7
	dont accidents du travail	1	0	0

[2] Cet indicateur prend en compte les salariés (CDD + CDI, hors alternants) présents durant l'année 2017

5.1.1 Favoriser le bien-être au travail

La Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans l'organisation de l'activité de ses collaborateurs.

Afin de leur garantir une stabilité de l'emploi, les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont en grande majorité employés sous Contrat à Durée Indéterminée, et à temps-plein.

Statut des salariés	Effectif à fin 2017	Effectif à fin 2016
Effectif cadre	17	21
Effectif maîtrise	14	4
Effectif apprenti	1	1

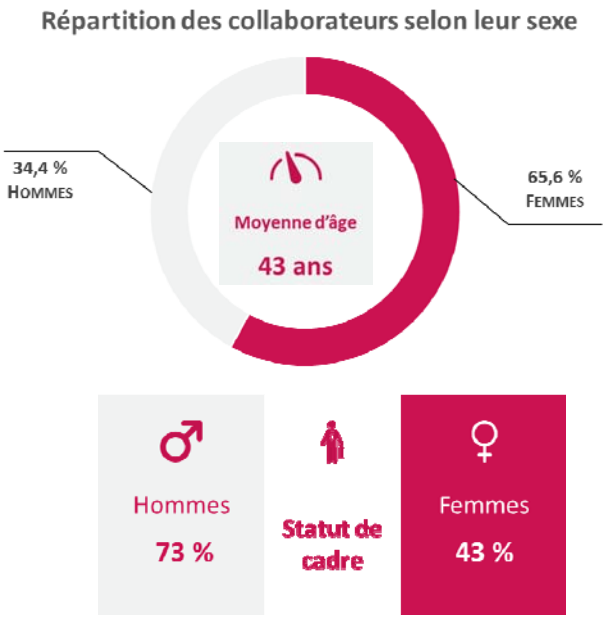
Temps de travail des salariés	**Effectif en 2017**	**Effectif en 2016**
Effectif temps plein	28	25
Effectif temps partiel	3	1

5.1.2 Santé et sécurité au travail

La Société de la Tour Eiffel ne présente pas d'activité jugée à risque pour la sécurité et la santé de ses collaborateurs. Au cours de l'année 2017, seul un accident du travail a été relevé.

5.1.3 Favoriser la diversité

La Société de la Tour Eiffel est convaincue que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Elle lutte contre toutes formes de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelle.



Par ailleurs la Société de la Tour Eiffel, adhère depuis fin 2014 au Global Compact ou Pacte Mondial des Nations Unies et partage les principes de l'Organisation Internationale du Travail.

5.1.4 L'organisation du dialogue social

La Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion à la Convention de l'Immobilier n°3090. L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions du dialogue et de la représentation des salariés. La Société de la Tour Eiffel veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentiel à l'épanouissement de ses collaborateurs.

Le récent portail RH de la Société de la Tour Eiffel joue en faveur du dialogue social. Il permet à chacun des collaborateurs de s'auto-évaluer et d'exprimer certains de ses besoins.

Focus #3 : LOGICIEL EVEN

Le logiciel EVEN, mis au point par la société EGIDE est un logiciel paramétré et ajusté aux procédures et à l'environnement de la Société de la Tour Eiffel. C'est un outil parfaitement adapté aux professionnels du marché de l'immobilier notamment tertiaire. La conception modulaire du logiciel EVEN permet d'apporter des solutions sur mesure selon l'organisation de la société qui l'utilise. On peut y intégrer des fonctionnalités de communication pour les collaborateurs, les clients et les partenaires.

EVEN permet à la Société de la Tour Eiffel :

- de disposer d'un référentiel unique et détaillé de son patrimoine (physique, technique, comptable et fiscal) ;
- d'éditer automatiquement la facturation des loyers et charges du patrimoine ;
- de réaliser un suivi budgétaire charges et CAPEX par immeuble ;
- d'assurer le suivi des règlements des opérations de développement ;
- Etc.

De plus, l'adaptabilité du logiciel permet des développements spécifiques permettant de répondre au suivi des indicateurs RSE et ISO.

La maîtrise de cet outil étant essentielle pour la Société de la Tour Eiffel, ses collaborateurs disposent régulièrement de formations (plénières ou en comité réduit) spécifiques au logiciel EVEN.

5.2 Zoom sur la politique de formation et de recrutement

5.2.1 Formation

Après l'année 2016 qui aura été pour la Société de la Tour Eiffel une année active en termes d'acquisitions, avec notamment l'acquisition du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, l'année 2017 aura permis à la Société de consolider ses actifs existants, notamment en renforçant ses équipes opérationnelles (gestion, commercialisation et développement) et ses équipes support (juridique, communication et finance).

C'est pourquoi la formation de ses collaborateurs et la gestion de leur parcours professionnel représentent l'un des trois piliers de la politique RH de la Société de la Tour Eiffel. Avec un plan de formation efficace, la Société de la Tour Eiffel valorise les connaissances et les compétences de ses collaborateurs et favorise la promotion interne. Ce plan de formation dispose de moyens plus important chaque année. En augmentant de 9 % le nombre d'heures de formation par rapport à 2016, l'année 2017 démontre bien la volonté de l'entreprise à mettre tout en œuvre pour assurer le meilleur épanouissement professionnel possible à ses collaborateurs.

Enfin, la politique Formation comprend aussi l'accueil de stagiaires et d'alternants. A ce titre, 3 contrats ont été signés sur l'année 2017.

+ 9 %

d'augmentation du nombre d'heures de formation des collaborateurs par rapport à 2016

90 %

De collaborateurs formés

Les trois axes de la politique Formation de la Société de la Tour Eiffel

Axe Organisation

Formations à l'outil de gestion locative EVEN :
- Formations après chaque nouveau recrutement ;
- Formations plénières de validation des acquis et de mise à niveau des collaborateurs.

Axe Métier

- Formations plénières à la veille immobilière, juridique, fiscales ;
- Formations plénières aux outils de bureautique ;
- Formations ciblées (évolution de carrière, perfectionnement des compétences).

Axe Relations Humaines

- Coaching personnel ;
- Apprentissage à la rédaction de synthèse ;
- Gestion du temps et du stress.

La Société de la Tour Eiffel souhaite également que ses collaborateurs prennent conscience des enjeux RSE, c'est pourquoi la Société a organisé en juin 2017 au bénéfice de l'ensemble de ses collaborateurs une formation spécifique à ces thématiques sur deux demi-journées.

5.2.2 Recrutement

Par suite du fort accroissement du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel en 2016, il a été nécessaire d'adapter les effectifs de la société. L'année 2017 aura donc été également une année de croissance en termes de ressources humaines. Les équipes de gestion locative ont été les premières concernées par cette période de recrutement pour permettre à la Société de la Tour Eiffel de gérer toujours aussi efficacement ses actifs.

5.3 Zoom sur le déménagement

En fin d'année 2016, la Société de la Tour Eiffel s'est installée dans ses nouveaux locaux, au 11-13 avenue de Friedland, dans le 8ème arrondissement de Paris. Ce choix devait répondre favorablement à différents critères essentiels aux yeux de la Direction, tels que l'exemplarité environnementale et le bien-être des collaborateurs. Ce déménagement répond notamment au besoin d'espace complémentaire pour accueillir de nouveaux collaborateurs. Des critères RSE ont été pris en compte lors de l'aménagement des nouveaux locaux.

Après une année d'occupation des nouveaux locaux, l'ensemble des collaborateurs sont positifs. Cette nouvelle adresse facilite les relations avec les clients et les collaborateurs ont ressenti une amélioration de la qualité de vie au travail.

« On se félicite de cet aménagement. La circulation des collaborateurs est beaucoup plus fluide. (…) Les nouveaux recrutements ont été absorbés sans difficulté et on dispose encore de place. (…) *Si vous offrez à vos collaborateurs un environnement de travail de qualité, cela concourt à une meilleure efficacité. (…) Pour une foncière cotée comme la nôtre, cette identification sur un bâtiment de qualité, en plein cœur du 8ème arrondissement, est vraiment positive ».*

Bruno Meyer, Directeur Général Adjoint de la Société de la Tour Eiffel

A - Annexe 1 : Compliance with EPRA sBPR (Septembre 2017)

Environmental sustainability performance measures	*Compliance self-assesment*	*Références*
Environmental sustainability performance measures		
Total electricity consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Like-for-like total electricity consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Like-for-like total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Total fuel consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Like-for-like total fuel consumption (annual kWh)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Building energy intensity (kWh/appropriate denominator)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions (annual metric tonnes CO2e)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions (tonnes CO2e/appropriate denominator)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption (annual cubic meters (m3))	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Like-for-like total water consumption (annual cubic meters (m3))	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Building water intensity (m3/appropriate denominator)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Like-for-like total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Type and number of sustainably certified assets (Total number by certification/rating/labelling scheme)	■	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES		
Employee gender diversity (% of employees)	■	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
Gender pay ratio (ratio)	■	Donnée possible pour l'année 2018
Employee training and development (Average hours)	■	§5.1 La politique RH de la

		Société de la Tour Eiffel
Employee performance appraisals (% of employees)	🟥	Donnée à venir pour rapport 2018
New hires and turnover (Total number and rate)	🟩	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities)	🟩	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
Asset health and safety assessments (% of assets)	🟩	§3.3 Bilan des labellisations et certifications
Asset health and safety compliance (Number of incidents)	🟩	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
Community engagement, impact assessments and development programs (% of assets)	🟩	§4. AXE 2 : LA SOCIETE
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES		
Composition of the highest governance body (Total number)	🟩	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel
Process for nominating and selecting the highest governance body (Narrative on process)	🟩	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel
Process for managing conflicts of interest (Narrative on process)	🟩	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel

EPRA overreaching Recommendations	***Compliance self-assesment***	***Page***
Organizational boundaries	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Coverage	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Estimation of landlord-obtained utility consumption	🟩	§4. AXE 2 : LA SOCIETE
Third party assurance	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Normalization	🟩	§2.3 Un 3ème plan d'actions
Segmental analysis (by property type geography)	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Disclosure on own offices	🟩	§4. AXE 2 : LA SOCIETE
Narrative on performance	🟩	§3.1.2 Communication des indicateurs de performance
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Reporting period	🟩	§3.1.2 Communications des indicateurs de performance
Materiality	🟥	À venir 2018 - 2021

🟩 Compliant 🟧 Partially compliant 🟥 Non-compliant

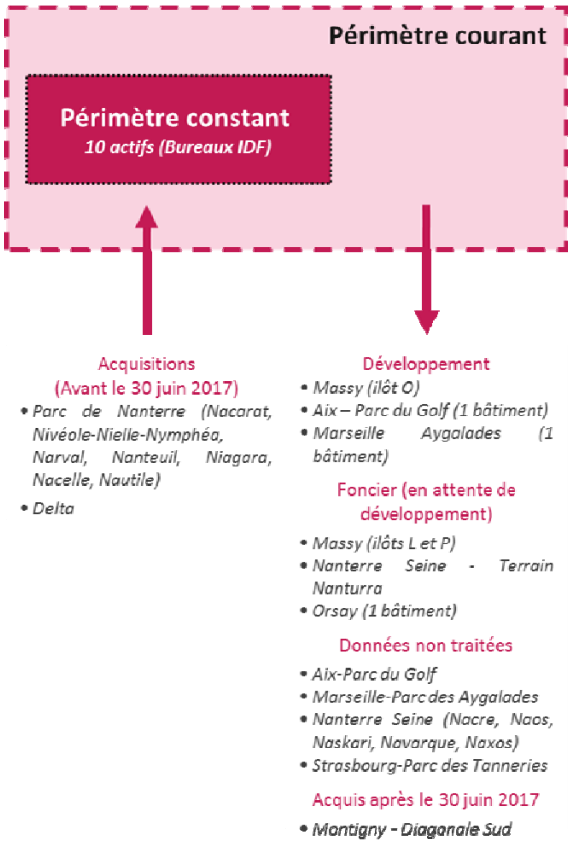
B - Annexe 2 : Méthodologie – Reporting EPRA

Cette annexe présente le périmètre et la méthodologie utilisés dans le cadre du reporting RSE 2017.

➢ Périmètre

- **Patrimoine**

  - Le reporting 2017 couvre la période du 1er novembre 2016 au 31 octobre 2017.
  - La Société de la Tour Eiffel se fixe comme objectif pour son reporting RSE de couvrir à terme l'ensemble du périmètre de consolidation financière. Le reporting RSE 2017 couvre 73 %, soit 372 884 m², du patrimoine en surface représentant 86 % de la valorisation totale des actifs.
  - L'ensemble des typologies (bureaux, parcs d'activités, activités (bâtiments distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel) et Entrepôts / Centres de messageries, Entrepôts / Centres de messageries) présentes dans le patrimoine est audité et la totalité des usages par actif est analysée. Ce choix délibéré permet d'analyser l'ensemble des données de chaque actif afin d'avoir des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.
  - Les actifs exclus du périmètre 2017 répondent à l'un des critères suivants : actifs en développement, actifs acquis après le 30 juin 2017, actifs en cours de cession ou effectivement cédés durant l'année et les parcs d'activités dues à une quantité trop importante de données reçue tardivement.



- **Corporate**

  - Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n°2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées
  - Les mêmes entités sont incluses dans le périmètre : Société de la Tour Eiffel et TEAM Conseil.
  - Le bilan des émissions de gaz à effet de serre est le suivant :
    - Energie consommée par le siège ;
    - Déplacements en véhicules de sociétés, taxis et véhicules personnels ;
    - Déplacements en train et avion ;
    - Déplacements domicile-travail ;
    - Immobilisation du mobilier et matériel informatique ;
    - Achats de papier ;
    - Déchets classiques du siège et eaux usées

➢ **Méthodologie**

Les indicateurs du reporting 2017 couvrent 5 thèmes :

- Consommation d'Energie ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Usages de l'eau ;
- Gestion des déchets.
- Certifications

Chaque thème est abordé de façon absolue (vision globale à l'échelle d'un portefeuille ou du patrimoine dans sa globalité) ou relative (i.e. par m² ou par personne).

	-	☒	☒
	-	☒	☒
	-		
	-		
	-	☒	☒
	-	☒	
	-	☒	☒
	-		
	-		
	-		
	-		

☒ Liste non exhaustive d'indicateurs environnementaux faisant l'objet de travaux de vérifications par un Organisme Tiers Indépendant

A noter : Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données

Si une donnée est absente pour deux années successives, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :

- Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée
    - Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 3 mois – consécutifs ou non – absents de la collecte des données ;
    - Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M des années N+1 et N-1, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles ;
    - Si la donnée est absente sur plus de 3 mois, celle-ci est estimée à partir de l'historique de la donnée sur l'actif.
- Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel :
    - Local loué au sein d'un même immeuble ou du même site.

C - Annexe 3 : Ventilation des performances par classe

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES

Surface (m²)	Répartition en surface des classes DPE (kWhEP/m².an)	Valeur (M€)	2017/2016	2017/2013
5 485	≤50 A	57 640	2%	2 %
0	0% 51 à 110 B	0	-3%	0 %
76 268	22% 111 à 210 C	64 028	7%	22 %
108 107	31% 211 à 350 D	267 670	7%	25 %
91 558	27% 351 à 540 E	448 250	-8%	2 %
52 489	15% 541 à 750 F	131 710	-5%	-25 %
9 548	3% > 750 G	24 380	0%	-26 %
343 454	**Total périmètre analysé**	**993 678**		

REPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Surface (m²)	Répartition en surface des classes GES (kg CO2e / m²)	Valeur (M€)	2017/2016	2017/2013
41 589	12% ≤5 A	90 610	7%	12 %
86 019	25% 6 à 15 B	280 620	10%	10 %
193 805	56% 16 à 30 C	573 938	-5%	7 %
22 041	6% 31 à 60 D	48 510	-12%	-17 %
0	61 à 100 E	0	0%	-13 %
0	101 à 145 F	0	0%	0 %
0	> 145 G	0	0%	0 %
343 454	**Total périmètre analysé**	**993 678**		

D - Annexe 4 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Informations sociales

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	Au 31/12/2017, sont comptabilisés 30 équivalents temps plein et 32 salariés actifs en tenant compte des mandataires sociaux
		Les embauches et les licenciements	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	Il y a eu 1 départ volontaire et 7 embauches au cours de l'exercice 2017
		Les rémunérations et leur évolution	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	La masse salariale avec les mandataires sociaux s'établit à 2839 k€ en 2017
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	100 % des salariés disposent d'un contrat de travail à temps plein, hors contrats de professionnalisation ; L'ensemble des cadres sont autonomes et disposent d'un contrat forfaitaire de 218j/an ; Les agents de maîtrise et les employés travaillent 37h/semaine et bénéficient d'un jour de récupération par mois.
		L'absentéisme	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	5 % d'absentéisme a été observé sur l'année et 1 accident de travail
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	§5.1.4 L'organisation du dialogue social	Comme l'année dernière, un dialogue régulier avec les salariés est tenu et 1 réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée
		Le bilan des accords collectifs	§5.1.4 L'organisation du dialogue social	La convention de l'immobilier n°3090 s'applique La société a signé des accords de participation et d'intéressement et un accord PEE Les salariés bénéficient d'un contrat de retraite complémentaire « article 83 »

	Santé et sécurité	Les conditions d'hygiène et de sécurité au travail	-	Les vérifications des installations électriques, des moyens de secours et l'évaluation des risques professionnels ont été réalisées et jugés satisfaisantes après inspection réglementaire
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	-	Tous les comptes rendus des réunions avec les délégués du personnel sont diffusés auprès de l'ensemble du personnel
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	Il y a eu 1 accident du travail en 2017
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	§5.2 Zoom sur la politique de formation et de recrutement	La société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part des salariés formés est de 90%
		Le nombre total d'heures de formation	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel	207,5 heures de formation ont été suivies en 2017
	Egalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel §5.1.3 Favoriser la diversité	La société refuse toute discrimination à l'embauche. Elle a d'ailleurs renouvelé son adhésion au Global Compact. Les femmes ont atteint un pourcentage de 65,6%
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel §5.1.3 Favoriser la diversité	La société refuse toute discrimination à l'embauche. Elle a d'ailleurs renouvelé son adhésion au Global Compact. La Société de la Tour Eiffel ne compte pas de personne en situation de handicap dans son effectif
		La politique de lutte contre les discriminations	§5.1.3 Favoriser la diversité	La société refuse toute discrimination à l'embauche. Elle a d'ailleurs renouvelé son adhésion au Global Compact.
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	§5.1.3 Favoriser la diversité	Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective est un des 10 principes du Global Compact

				auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée
		Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§5.1.3 Favoriser la diversité	L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession est un des 10 principes du Global Compact auquel la société de la Tour Eiffel s'est engagée
		Elimination du travail forcé ou obligatoire	§5.1.3 Favoriser la diversité	L'élimination du travail forcé ou obligatoire est un des 10 principes du Global Compact auquel la société de la Tour Eiffel s'est engagée
		Abolition effective du travail des enfants	§5.1.3 Favoriser la diversité	Abolition effective du travail forcé des enfants est un des 10 principes du Global Compact auquel la société de la Tour Eiffel s'est engagée

Informations environnementales

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations environnementales	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	§1. A propos de la Société de la Tour Eiffel §2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel	Un comité RSE a été créé en 2013. De plus, un Système de Management de la Qualité et de l'Environnement a été certifié ISO 9001 et 14001 en 2016.
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	§5.2.1 Formation	Des formations sur la RSE et la gestion environnementale ont été suivies par l'ensemble des collaborateurs
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	§3.1.1 Gestion des risques liés au changement climatique	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la Gestion des risques liés au changement climatique
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	-	Les investissements en faveur de la maitrise de la performance environnementale et des risques associés ne rentrent pas en compte dans les provisions comptables pour les risques et garanties
	Pollution	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	§3.1.1 Gestion des risques liés au changement climatique	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la Gestion des risques liés au changement climatique
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne	Des plafonds acoustiques ont été installés pour limiter les nuisances sonores. Des stores à commande électrique permettent d'améliorer le confort de travail.

	Economie Circulaire	Utilisation durable des ressources - Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales - Consommation des matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation - Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables - Utilisation des sols	§5.3 Zoom sur le déménagement	La Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation diffusée en 2014 contient des mesures pour diminuer la consommation d'eau sur les chantiers. Des objectifs chiffrés ont été décidés concernant les consommations d'eau. Des systèmes hydro-économes ont été posés pour réduire les consommations d'eau. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. Réduction de la consommation de papier : de nombreuses actions ont été mises en place pour économiser l'encre et le papier ; ainsi les imprimantes ont été paramétrées en ce sens, les impressions devenues inutiles sont réutilisées (bloc-notes, brouillons). De plus, des affichettes de sensibilisation ont été disposées au niveau des imprimantes. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. Les consommations d'énergie sont détaillées dans les indicateurs clés RSE et en annexes. Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts.
		Prévention et gestion des déchets - Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, et d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets - Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne	Dans ses locaux, le personnel de la société trie et recycle les déchets, les toners et les bouchons plastiques, sont pris en charge par une association. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001. La Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation diffusée en 2014 contient des mesures gérer les déchets de chantier. Les déchets de démolition sont par exemple réutilisés en gravier pour les chaussées. S'agissant du gaspillage alimentaire, il n'y pas d'action globalement menée
	Changement climatique	Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la	§AXE 2 : LA SOCIETE	Dans ses locaux, la société a réalisé un bilan carbone corporate comme chaque

		société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit		année. La cartographie environnementale mise à jour annuellement depuis 2011 permet d'estimer les émissions liées au patrimoine.
		L'adaptation aux conséquences du changement climatique	§3.1.1 Gestion des risques liés au changement climatique §2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.
	Biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	§3.2 Les projets phares menés en 2017	Le Parc du Golf situé à Aix-en-Provence a obtenu le label EcoJardin qui valorise une bonne gestion de la biodiversité.

Informations sociétales

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Page du rapport	Commentaires
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	§4.3 La Fondation de la Société de la Tour Eiffel : Retour sur 10 ans d'innovation et de création de valeur	La Fondation de la Tour Eiffel organise des concours favorisant l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain
		Sur les populations riveraines ou locales		
	Relations avec les parties prenantes	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	§2.2. Notre stratégie RSE – Focus #2	La Société de la Tour Eiffel établit une relation de proximité avec ses parties prenantes en répondant régulièrement à leur demande
		Les actions de partenariat ou de mécénat	§4.3 La Fondation de la Société de la Tour Eiffel : Retour sur 10 ans d'innovation et de création de valeur	La Fondation de la Tour Eiffel organise des concours favorisant l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	§1. A propos de la Société de la Tour Eiffel	Le maintien de la certification ISO 14 001.
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	§1. A propos de la Société de la Tour Eiffel	Une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration. Le maintien de la certification ISO 14 001.
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	§5.1.3 Favoriser la diversité	La lutte contre la corruption est un des 10 principes du Global Compact auquel la société de la Tour Eiffel s'est engagée
		Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	§1. A propos de la Société de la Tour Eiffel	Ces éléments sont pris en compte dans le cadre de la certification ISO 14001
	Droits de l'homme	Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme.	§5.1.3 Favoriser la diversité	Le respect des droits de l'homme est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée. Ce principe a été repris dans la charte éthique interne qui a été diffusée auprès de tous les salariés.

E - Annexe 5 : Correspondances GRI G4

Informations générales

N°	Indicateurs	Commentaires
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	Editorial : Message du Directeur Général, Philippe Lemoine
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	Site internet : Rubrique "Société" - "Notre vision du marché"
G4-3	Nom de l'organisation.	Titre du rapport Rapport RSE de la Société de la Tour Eiffel
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	Site internet : Rubrique "Patrimoine" -
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	11-13 avenue de Friedland Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	(http://www.societetoureiffel.com/) Rubriques "Société" et "Patrimoine"
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne $ Plan d'actions 2015-2018 : 3 axes & 30 engagements Site internet : Rubrique "chiffres clés"
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	§5.1.4 L'organisation du dialogue social
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	Site internet : Rubriques "Société" et "Patrimoine"
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	Site internet : Rubrique "Société" - "Responsabilité sociale & environnementale"
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	Site internet : Rubrique "Résultats économiques et financiers"

G4-18	Processus de contenu et du périmètre des "aspects" (= sous-thèmes).	Site internet : Rubrique "Développement Durable" et "Responsabilité sociale et environnementale" Note méthodologique
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation.	
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	§ Annexe 2
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	§2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	§2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-28	Période de reporting.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note

		méthodologique
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation ("Core" ou "Comprehensive") et référence au rapport de vérification externe	§Annexe 5 : Correspondances GRI G4
G4-33	Organisation de la vérification externe	§ Annexe 6 : Rapport de l'un des commissaires aux comptes
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes Site internet : Rubrique "Investisseurs"
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes §Axe 2 : La Société (p18, Une frise des flux financier a permis de mettre en relief l'impact socio-économique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel)
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.	Réglementation MAR §2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Focus #1
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes

G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les Aspects pertinents sont traités	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE §2.2 Notre stratégie RSE - Un pilotage du progrès avec nos parties prenantes
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.	-
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	Site internet : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	Site internet : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant.	Site internet : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-

G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	§5.1.3 Favoriser la diversité Adhésion au Global Compact
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance.	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE Site internent : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (…)	§2.1 La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel – Gouvernance RSE Site internet : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur Charte éthique interne signée en 2014

Informations spécifiques par thème

N°	**Indicateurs**	**Commentaires**
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence.	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	§Axe 2 : La Société (p18, Une frise des flux financier a permis de mettre en relief l'impact socio-économique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel)
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	§Axe 2 : La Société (p18, Une frise des flux financier a permis de mettre en relief l'impact socio-économique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel)
G4-EC3	Etendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.	-
G4-EC4	Aides publiques reçues.	-
G4-EC5	Ratios du salaire d'entrée de base par sexe par rapport au salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels.	-
G4-EC6	Proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels.	100%
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services.	§Axe 2 : La Société (p18, Une frise des flux financier a permis de mettre en relief l'impact socio-économique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel)

G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts.	L'activité de la société ne génère pas d'impact indirect "substantiel".
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux	-
G4-EC1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière).	-
G4-EC2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.	§Axe 2 : La Société - bilan carbone maîtrisé
G4-EC3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.	§3.1 Performance énergétique et environnementale
G4-EC4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)	§3.1 Performance énergétique et environnementale §3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-EC5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique.)	§3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-EC6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne §3.1 Performance énergétique et environnementale
G4-EC7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting,	§3.1 Performance énergétique et environnementale
G4-EC8	Volume total d'eau prélevé	§3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-EC9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau	§3.1 Le patrimoine - Performance énergétique et environnementale
G4-EN10	Volume total d'eau recyclée et réutilisée par l'organisation.	-
G4-EN11	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents (...).	§3.1 Performance énergétique et environnementale
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité.	0 %
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si la qualité de la restauration (avec validation externe)	Aucune
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN.	§3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-EN15	Emissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO2.	§3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-	Emissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO2	-

EN16		
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES	§3.1.1 Communication des indicateurs de performance – Indicateur EPRA
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11	Aucune
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres…	-
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés.	Aucun
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux	L'activité de la Société ne génère aucuns déchets dangereux directement.
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels	Aucun
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux.	Aucun
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation	Aucun
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services	§2.3 Un 3ème plan d'actions, un engagement pérenne
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits	Non applicable à l'activité de la Société
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaire.	-
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (…).	-
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement.	-
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux	-
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux.	-
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	Aucun
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel

G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel.	§5.1.4 L'organisation du dialogue social L'ensemble des cadres sont autonomes et disposent d'un contrat forfaitaire de 218j/an ; Les agents de maîtrise et les employés travaillent 37h/semaine et bénéficient d'un jour de récupération par mois.
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	La société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congé parental.
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en œuvre de tout changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur travail.	-
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et sécurité au travail (CHSCT) (…).	Il n'y a pas CHSCT au sein de la société car la société n'a pas d'obligation légale
G4-LA6	Types d'accidents du travail et les taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles et d'absentéisme, les décès liés au travail et la proportion de journées de travail perdues, pour l'effectif total.	§5.1 La politique RH de la Société de la Tour Eiffel
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité.	Aucun
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité.	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs.
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés de l'organisation au cours de la période de reporting, par sexe et CSP.	§5.2.1 Formation
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.	§5.2.1 Formation
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation.	§5.2.1 Formation
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).	-
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle.	-
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.	-
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi.	-
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés.	-
G4-HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement substantiels incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou ayant fait l'objet d'un contrôle sur ce point.	La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français qui induit un respect des

		droits fondamentaux de l'homme. De plus, elle a adhéré à Global Compact. Elle favorise également les bonnes pratiques en la matière auprès de fournisseurs et prestataires via des chartes qui leur sont soumises en annexes de leurs mandats.
G4-HR2	Nombre total d'heures consacrées, pendant la période de reporting, à la formation sur les politiques ou procédures concernant les Aspects des droits de l'homme significatifs pour les activités de l'organisation.	Aucun
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting.	Aucun
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté.	Aucun
G4-HR5	Sites et fournisseurs présentant un risque substantiel lié au travail des enfants et à l'exposition de jeunes employés à un travail dangereux.	Aucun
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire.	Aucun
G4-HR7	Pourcentage d'agents de sécurité ayant bénéficié d'une formation officielle sur les politiques ou procédures spécifiques de l'organisation en matière de droits de l'homme et de leur application à la sécurité.	0%
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones.	Aucun
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays.	Aucun
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.	0%
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaine d'approvisionnement et mesures prises	Aucun
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs.	Aucun
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement.	§3.2 Les projets phares menés en 2017
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales.	Aucune
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption.	Non applicable à l'activité de la Société
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
G4-SO5	Nombre total et le pourcentage de membres des instances de gouvernance auxquels les politiques et procédures de l'organisation en matière de lutte contre la corruption ont été transmises	Aucune
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces.	La société ne finance pas de partis politiques.
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel.	Aucune

G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires.	Aucune
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société.	0%
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaine d'approvisionnement et mesures prises	aucun
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	0%
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués	-
G4-PR2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Aucun
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/ pourcentage soumis à ces exigences.	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires.
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits / services et leur étiquetage.	Aucun
G4-PR5	Résultats ou principales conclusions des enquêtes de satisfaction client (basées sur des échantillons statistiques de taille pertinente)	-
G4-PR6	Vente de produits interdits ou controversés.	Aucune
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité.	Aucun
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients.	Aucune
G4-PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services.	Aucune

F - Annexe 6 : Rapport de l'un des commissaires aux comptes

Société de la Tour Eiffel

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2017.

DRAFT

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2017.

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel désigné organisme tiers indépendant et accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 (portée disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément à l'ensemble des Protocoles de reporting social, environnemental et sociétal utilisés par la Société de la Tour Eiffel (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande auprès du siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes[1] et se sont déroulés en février 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ 3 semaines[2]. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 (Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information).

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est présentée en annexe :

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives, vérifié les calculs sur la base de sondages et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux représentent 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération les bonnes pratiques professionnelles formalisées par l'EPRA dans son guide de reporting à destination des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe datant de septembre 2014.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 1er mars 2018

L'un des Commissaires aux comptes de la
Société de la Tour Eiffel
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département Développement Durable

Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Informations sociales :

- Mouvements d'effectifs ;
- Embauches et licenciements ;
- Nombre total d'heures de formation ;
- Absentéisme.

Informations environnementales :

- Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ;
- Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement (distance au réseau de transports en commun) ;
- Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets ;
- Consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales ;
- Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables ;
- Postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit ;
- Mesures prises pour préserver la biodiversité.

Informations sociétales :

- Actions engagées pour prévenir la corruption ;
- Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

7. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1. Conseil d'administration

7.1.1. Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de douze membres. Son président est Monsieur Hubert Rodarie. La durée statutaire d'un mandat des administrateurs est de trois ans.

Le conseil d'administration veille à ce que sa composition intègre une diversité de compétences.

Au cours de l'exercice 2017, les changements suivants sont intervenus dans la composition du conseil :

administrateur	mouvement	décisions
Madame Marie WIEDMER BROUDER	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 22 mai 2017 pour une durée de trois ans
Monsieur Bernard MILLEQUANT	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 22 mai 2017 pour une durée de trois ans
MM PUCCINI	Changement de représentant permanent	Madame Anne COURRIER remplace Monsieur Guy CHARLOT à compter du 3 octobre 2017

A la suite de ces changements, la composition du conseil d'administration est la suivante :

Nom, prénom, fonctions	Administrateur indépendant	Année première nomination	échéance du mandat	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations
RODARIE Hubert Président	NON	2014	2018		
AG REAL ESTATE, représentée par Brigitte Gouder de Beauregard Administrateur	OUI	2015	2018		
AUBERTY Agnès Administratrice	NON	2014	2018	membre	
DE CAZENOVE Bibiane Administratrice	OUI	2016	2019	Présidente	
HECQUARD Maxence Administrateur	NON	2015	2019	membre	
MARCILHACY Claire Administratrice	NON	2016	2019		
MILLEQUANT Bernard Administrateur	NON	2014	2020		membre
MM PUCCINI, représentée par Anne Courrier Administrateur	OUI	2015	2018		
SMABTP, représentée par Didier Ridoret	NON	2014	2019	membre	
SMAvie BTP, représentée par Patrick Bernasconi Administrateur	NON	2014	2018		membre
SURAVENIR, représentée par Thomas Guyot Administrateur	OUI	2015	2018		
WIEDMER BROUDER Marie Administratrice	OUI	2014	2020		Présidente

7.1.2. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration

Sur un total de douze membres, le conseil comprend six femmes : Mesdames Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder, Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la société AG REAL ESTATE, Bibiane de Cazenove, Claire Marcilhacy et Anne Courrier, représentant permanent de la société MM PUCCINI. Cette composition est en conformité avec les obligations légales applicables à compter du 1er janvier 2017.

7.1.3. Administrateurs indépendants

L'indépendance des administrateurs est examinée annuellement, et pour la dernière fois par le conseil d'administration du 7 mars 2018 :

	ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe	ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)	ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise	**Administrateur indépendant**
AG REAL ESTATE						OUI
AUBERTY Agnès						NON
DE CAZENOVE Bibiane						OUI
HECQUARD Maxence						NON
MARCILHACY Claire						NON
MILLEQUANT Bernard						NON
MM PUCCINI						OUI
RODARIE Hubert						NON
SMABTP						NON
SMAvie BTP						NON
SURAVENIR						OUI
WIEDMER BROUDER Marie						OUI

Cinq administrateurs sont indépendants : AG REAL ESTATE, Madame Bibiane de CAZENOVE, MM PUCCINI, SURAVENIR, ainsi que Madame Marie WIEDMER-BROUDER, soit une proportion d'administrateurs indépendants de plus de 40 %, conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlenext modifié en septembre 2016 qui recommande l'accueil d'au moins deux membres indépendants.

7.1.4. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2017

Hubert RODARIE

Président du conseil d'administration

Né le 8 novembre 1955 à Chalon-sur-Saône (71), nationalité française

Adresse : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Première nomination :

Président : le 16 octobre 2014

Administrateur : cooptation le 9 septembre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance des mandats de Président et d'Administrateur : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Administrateur de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

Mandats et fonctions exercés hors Groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : directeur général délégué (groupe SMA)	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)	PACTINVEST SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp directeur général délégué (groupe SMA)	FONCIERE 114 SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA : administrateur (groupe SMA)	SCI rue Louis Armand (groupe SMA), gérant
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : directeur général délégué/ représentant permanent de INVESTIMO SA, administrateur (groupe SMA)	FONCIERE CERES : représentant permanent de SELICOMI SAS (groupe SMA), Président du conseil d'administration
SMA GESTION SA : président du conseil de surveillance (groupe SMA)	Les Bâtisseurs de France – GERP (association – groupe SMA): administrateur
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : directeur général (groupe SMA)	BATI PREMIERE (SICAV), administrateur
SMA SA : représentant permanent de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA), membre du conseil de surveillance	FONDATION D'ENTREPRISE STE : administrateur
SELICOMI SAS : directeur général (groupe SMA) et représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA), membre du Conseil de surveillance
ASEFA SA (Espagne) : administrateur (groupe SMA)	S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	OPTIMIZE Investment Partners SGFIM SA (Portugal), administrateur
VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) représentant permanent de SMABTP, SAM, administrateur
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	REFLEX DEFENSE SPPI : Président du conseil d'administration (groupe SMA)
IMPERIO PIERRE SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA)	SCI 7 RUE DE CASABLANCA : représentant permanent de SMABTP, gérant (groupe SMA)
CAP WEST (SA) représentant permanent de Pactinvest, administrateur	SNC LGC-BKB : représentant permanent de SELICOMI, gérant (groupe SMA)

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Achats et Investissements Fonciers A.I.F. : liquidateur. Radiée le 25 septembre 2015	SFP – Société Financière de participation : liquidateur. Radiée le 25 septembre 2015
SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA) - fin 30 novembre 2017	

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 500

Philippe LEMOINE

Directeur Général

Né le 7 septembre 1948 à Saint Brieuc (22), nationalité française

Adresse : 59 rue Saint Denis, 92100 Boulogne Billancourt

Date de nomination :

Nomination le 16 octobre 2014 à compter du 17 octobre 2014 - Renouvellement le 8 mars 2017

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Vice-président et administrateur de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Néant

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

SILIC : Directeur Général non administrateur. Mandat échu en 2013	SAS HAVANE : Président. Mandat échu en 2013
SAS SOCOMIE : Président. Mandat échu en 2013	SAS 21-29 RUE DES FONTANOT : Président. Mandat échu en 2013
SAS Foncière Nanteuil : Président. Mandat échu en 2013	SCI SEPAC, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013
SARL EPP PERIPARC NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013	SCI JCB2, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013
SARL DU NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013	

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 2.500

AG REAL ESTATE

Administrateur

Siège social : Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, Belgique

Représentant permanent : Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Date de nomination :

Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Hexa Logistics SAS (FR) : Président	SAS Immo Parkings (FR) : Président

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

SAS AG Real Estate France (FR) : Président (14/11/2016)

Nombre d'actions détenues par AG REAL ESTATE au 31 décembre 2017 : 12

Nombre d'actions détenues par AG FINANCE, appartenant au même groupe qu'AG REAL ESTATE, au 31 décembre 2017 : 890.957

Représentant permanent de AG REAL ESTATE au conseil d'administration : Brigitte Gouder de Beauregard

Née le 5 septembre 1948, nationalité belge
Adresse : 34 avenue Saturne, 1180 Bruxelles, Belgique

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Par Mme Brigitte Gouder de Beauregard

SAS Cristal (FR): Président du Conseil d'administration	SAS AG Real Estate France (FR) : Président

Par SA Re-Invest (dont Madame Brigitte Gouder de Beauregard est administrateur délégué)

SA AG Real Estate (B) : Administrateur	SA Frey (FR) : Administrateur
SA Parc des Louvresses I (B) : Administrateur	Hexa Logistics SAS (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses II (B) : Administrateur	SAS Immo Parkings (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses IV (B) : Administrateur	SAS Louvresses Development II (FR) : Directeur-général
SA Parc des Louvresses V (B) : Administrateur	SAS Louvresses Development IV (FR) : Directeur-général
OPCI Immo Nation (FR) : Administrateur	SAS Louvresses Development V (FR) : Directeur-général
SA Optiland Hold (B): Administrateur	SA Aedifica (B) : Administrateur
SAS Foncière AG Real Estate (FR): Directeur Général	SA AG Real Estate Development (B) : Administrateur
SA Citymo (B) : Administrateur	SA AGRE Development SA (B) : Administrateur

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Pour Mme Brigitte Gouder de Beauregard

SAS Louvresses Development I (FR) : Président du Conseil d'administration (fin du mandat au 28/11/2014

Pour SA Re-Invest

SA Parc des Louvresses III (B) : Administrateur (fin du mandat au 16/7/2014)	SAS Louvresses Development III (FR) : Directeur-général (fin du mandat au 19/12/2014)
SAS AG Real Estate France (FR) : Directeur - Général (14/11/2016)	

Agnès AUBERTY

Administratrice
Née le 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française
Adresse : 17 rue Nollet 75017 Paris

Date de nomination :
Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés en hors groupe :
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : Adjointe du directeur des investissements en charge du département Stratégie et Politique de placement

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : Représentant permanent de SMA Gestion (Groupe SMA), administrateur

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 133

Bibiane de CAZENOVE

Administratrice
Née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), nationalité française
Adresse : 5, rue Pierre Brossolette- 92300 Levallois Perret

Date de nomination :
Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Présidente du Comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Banque CIC : Directeur Grande Clientèle Entreprise en charge du développement des emplois et ressources d'un portefeuille dans des secteurs d'activité et domaines variés	SCI de Bénéauville : gérante d'une exploitation agricole (céréales)

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 13

Maxence HECQUARD

Administrateur
Né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), nationalité française
Adresse : 21 rue d'Arcole 75004 Paris

Date de nomination :
Cooptation le 13 février 2015 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015 ; mandat renouvelé le 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : Adjoint du directeur des investissements	BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP SAM, administrateur
PACTINVEST : Directeur Général Délégué et administrateur	ELECTRUM SAS : président
SMABTP COTE D'IVOIRE SA : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP SAM, administrateur	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 100

Claire MARCILHACY

Administratrice
Née le 16 avril 1960 à Paris (75015), nationalité française
Adresse : 88, avenue de Breteuil 75015 Paris

Date de nomination :
Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Responsable des études et valorisations des participations à la Direction des Investissements du Groupe SMA	Membre du Comité de Surveillance de Bref Evolution
Secrétaire générale de Pactinvest, société du Groupe SMA dédiée au capital-investissement	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 26

Bernard MILLEQUANT

Administrateur
Né le 20 février 1957 à Lille (59), nationalité française
Adresse : 46 boulevard d'Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine

Date de nomination :
Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 5 décembre 2014 et le 22 mai 2017

Année d'échéance du mandat : 2020

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : directeur général	PACTINVEST SAS (groupe SMA) : administrateur
3OCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVie BTP SAM (groupe SMA) : directeur général	SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS - SELICOMI SAS (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp : directeur général	SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA – VICTORIA SAS (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE, SAGEVIE (groupe SMA) : représentant permanent de SMA SA, administrateur	FONCIERE 114 SAS (groupe SMA) : administrateur

BATI PREMIERE SICAV (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE-SAGEVIE, administrateur	FONCIERE CERES SAS (groupe SMA) : administrateur
SMA GESTION SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, membre du Conseil de surveillance	VICTORIA SEGURA DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
SMA SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, membre du conseil de surveillance	VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA (groupe SMA): administrateur	VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : administrateur	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : administrateur.
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA) : administrateur	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA – VICTORIA SAS (groupe SMA) : administrateur

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 10

MM PUCCINI

Administrateur
Siège social : 21 rue Laffitte 75009 Paris
801 567 876 RCS PARIS
Représentant permanent : Madame Anne COURRIER

Date de nomination :
Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

administrateur de FONCIERE INEA	administrateur de VIVERIS ODYSSEE
membre du comité de surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2)	membre du comité de surveillance de Preim Retail 1.

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 1.438.885

Représentant permanent de MM PUCCINI au conseil d'administration : Anne COURRIER
Née le 13 avril 1963, nationalité française
Adresse : 9 avenue de Taillebourg 75011 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Sycomore Factory : représentant permanent de Malakoff Médéric Assurances, membre du conseil de surveillance	Bien Etre Assistance, administrateur
EAP, administrateur	Malakoff Médéric Participations, membre du comité d'investissement
SICAV EMERGENCE, administrateur	OPPCI VIVALDI, présidente du conseil d'administration
SC MM PUCCINI, cogérant	ILMA, société luxembourgeoise : administrateur
Bastion Tower 1, société belge : administrateur	Bastion Tower 2, société belge : administrateur

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

S2IEM - Société d'investissement en infrastructures européennes de marchés, administrateur jusqu'en 2016

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Public - SMABTP

Administrateur

Société d'assurances mutuelles
Siège social : 8 rue Louis Armand 75015 Paris
776 684 764 RCS Paris
Représentant permanent : Didier Ridoret

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP (groupe SMA) : administrateur	BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS : membre du conseil d'administration
SMA SA (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur
administrateur de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA)	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : membre du conseil de surveillance
PROTEC BTP (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	PHITRUST ACTIVE INVESTORS FRANCE (SICAV) : administrateur
SMA GESTION (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance	S2IEM (SICAV) : administrateur
FONCIERE 114 (groupe SMA) : administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur	ALG (SAS) : membre du conseil de surveillance
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : administrateur	Société financière de participations - SFP, en liquidation (liquidateur Hubert Rodarie)
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT – CGI BAT (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	Associé et gérant des SC :
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT - CGI BAT (groupe SMA) : membre du comité d'audit	SI Michelet Luce
CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : président du conseil d'administration et administrateur	St Jacques du Haut Pas
CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - CAM BTP : administrateur délégué	SC Le Fontane
ACTE IARD : membre du conseil de surveillance	Sagimmo
l'AUXILIAIRE : administrateur	SCI 7 rue de Casablanca
BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : membre du conseil de surveillance	Société civile du 53-55 rue Desnouettes
SMA Belgium (groupe SMA) : Gérant	SC SAM BTP
SMABTP COTE D'IVOIRE SA : administrateur	SCI rue Louis Armand
DARVA - SA : membre du conseil de surveillance	SCA Grand Corbin
SOCABAT GIE : administrateur	SC Château Cantemerle

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Achats et Investissements Fonciers A.I.F. Radiée le 25 septembre 2015	SFP – Société Financière de participation. Radiée le 25 septembre 2015
BTP Services Assurances GIE. Radiée le 29 juin 2017	SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur - fin 30 novembre 2017

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 4.452.220

Représentant permanent de SMABTP au conseil d'administration : Didier RIDORET

Né le 18 septembre 1951 à La Rochelle (17), nationalité française
Adresse : 30 avenue Jean Guiton, 17000 La Rochelle

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions hors groupe :

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : Président et administrateur :	BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, membre du conseil de surveillance
SELICOMI – SAS : Président et administrateur :	Châteaux DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, Président et administrateur
INVESTIMO – SA : Président et administrateur :	France MENUISIERS SARL, co-gérant
ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : président et administrateur	MENUISERIES NIORTAISES SARL, co-gérant
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : président et administrateur (groupe SMA)	ROCHE ALU SARL, co-gérant
VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : président et administrateur	RIDORET DISTRIBUTION SARL, co-gérant
VICTORIA SEGUROS DE VIDA (Portugal) : président et administrateur	ROCHE PVC SARL, co-gérant
SGAM BTP - société de groupe d'assurance mutuelle du BTP Régie par le code des assurances : administrateur	PONT DE LA REINE SCI, co-gérant
SMA SA : (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	RIDORET MENUISERIE SA, Directeur Général Délégué
CGI BAT – société anonyme régie par le code des assurances (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	SAG SAS, Directeur Général
SMAVIE BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations fixes régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	DIFRAHEL SAS, Président
SAGEVIE –société anonyme entreprise régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP administrateur	MEDEF : Membre du Comité statutaire
L'Auxiliaire – société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) - Président de l'association
CAM BTP - société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Président de la Fédération Française du Bâtiment, FFB	UESL – Union Economique Social du Logement, Société anonyme coopérative à capital variable à directoire et conseil de surveillance
Représentant permanent suppléant du MEDEF	CESE : CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL
Conseiller Groupe des Entreprises MEDEF	

Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics - SMAvie BTP

Administrateur

Société d'assurances mutuelles
Siège social : 8 rue Louis Armand 75015 Paris
775 684 772 RCS Paris
Représentant permanent : Patrick Bernasconi

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMA) : administrateur	BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du conseil de surveillance
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : administrateur	CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : vice-président du conseil d'administration et administrateur
SMA SA (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	FONCIERE 114 (groupe SMA) : administrateur
SMA GESTION (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur	S2IEM (SICAV) : administrateur
l'AUXILIAIRE VIE : administrateur	SOCABAT GIE : administrateur

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur - fin 30 novembre 2017

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 2.666.348

Représentant permanent de SMAvie BTP au conseil d'administration : Patrick BERNASCONI

Né le 16 juillet 1955 à Domjean (50), nationalité française
Adresse : 16 rue Théodore de Banville, 75017 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Président du conseil d'administration et administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS (groupe SMA) : vice-président et administrateur	SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM btp : administrateur

SMA SA (groupe SMA) : président et membre du conseil de surveillance	
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : vice-président et administrateur	BERNASCONI TP SAS : président
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : président directeur général et administrateur	PBI Finances : président
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION SA : Président et administrateur	SCI BERNASCONI FRERES : gérant
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur	Conseil économique, social et environnemental, CESE : Président
CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), vice-président et administrateur	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE SA : membre du conseil de surveillance	Fédération Nationale des Travaux Publics, FNTP : Président
L'IMMOBILIERE DES TRAVAUX PUBLICS SA : administrateur	MEDEF Vice-président.
DEXIA CREDIT LOCAL SA : administrateur	

SURAVENIR

Administrateur

Siège social : 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest
330 033 127 RCS BREST
Représentant permanent : Monsieur Thomas Guyot

Date de nomination :

Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Administrateur de Novelia	Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE
Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE
Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2	Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA	Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
Administrateur de la SPPICAV PREIM EURO	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
membre du Conseil de surveillance de la SCPI Elysées Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primovie
membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare
Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations depuis le 27/04/2017	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :

Administrateur de Salvepar jusqu'en 2017	Administrateur de la SPPICAV PREIM DEFENSE jusqu'en 2017

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 1 145 089

Représentant permanent de SURAVENIR au conseil d'administration : Thomas GUYOT
Né le 13 mai 1976, nationalité française
Adresse : 26 rue Ambroise Paré 29480 Le Relecq Kerhuon

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Membre du Directoire de Suravenir	représentant permanent de Suravenir au Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
Président depuis le 6/12/16 de Schelcher Prince Gestion	Membre suppléant du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
Co-gérant SCI Progression Pierre	Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM Santé
Gérant de la SCI Suravenir Pierre	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Marie WIEDMER-BROUDER
Administratrice
Née le 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française
Adresse : 60 avenue Foch, 75116 Paris

Date de nomination :
Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014 ; mandat renouvelé le 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2020

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Présidente du comité de Nomination et des Rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Présidente de Caryatid Advisory	Présidente de Caryatid AM
Foncière EURIS, Administratrice indépendante et membre du comité d'audit (depuis mai 2016)	

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 50

7.1.5. Conditions de préparation et d'organisation du conseil

Missions du conseil d'administration

Conformément aux statuts, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il délibère sur la stratégie de la Société proposée par la direction générale et sur les opérations qui en découlent, notamment sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, ainsi que sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise est soumise à l'approbation préalable du conseil d'administration.

Le conseil d'administration contrôle l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés.

Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2017, les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) et les comptes annuels, conformément à l'article L 823-17 du Code de commerce, ainsi qu'à d'autres séances du conseil.

Information des administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire à l'accomplissement de sa mission, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations ayant trait à l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes annuels et semestriels avec une analyse des principales évolutions ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours. D'une manière générale, tous les documents devant être approuvés par le conseil d'administration sont envoyés systématiquement aux administrateurs préalablement à la réunion du conseil d'administration.

Sont également transmis aux administrateurs une présentation semestrielle des comptes et de l'évolution de la situation financière du groupe, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements à moyen et long terme et la situation de trésorerie du groupe à court et moyen terme.

Le conseil d'administration est donc régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, ces derniers étant examinés au moins deux fois par an.

Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Les administrateurs ont la faculté de participer au conseil par téléconférence, sauf pour les réunions portant sur l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, ainsi que l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe. En général, le dernier conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Réunions du conseil en 2017

L'article 14 des statuts prévoit que le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre conseil d'administration s'est réuni 6 fois, avec un taux moyen d'assiduité de 82% :

08/03/2017	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2016 ; affectation du résultat Convocation de l'Assemblée générale annuelle Autorisations de cautions, avals et garanties Budget 2017 Rémunérations fixe et variable du dirigeant pour 2017 Revue de la qualité d'indépendance des administrateurs Revue des points de vigilance Middlenext Nomination de Madame Bibiane de Cazenove Présidente du Comité d'audit
22/05/2017	Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions Revue de la composition du Comité d'audit et du Comité de Nomination et des Rémunérations Mise en place du programme de rachat d'actions Autorisation de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 150 M€
21/07/2017	Rapport d'activité semestriel
13/10/2017	Approbation de l'opération Tranche 1 Massy
23/11/2017	Répartition des jetons de présence Auto évaluation du conseil d'administration Modification du règlement intérieur au sujet des conflits d'intérêts - revue annuelle
08/12/2017	Acquisition de l'immeuble Diagonale Sud à Montigny-Le-Bretonneux
	Attribution gratuite d'actions au dirigeant de la Société et aux salariés du Groupe

La Société a été informée qu'au cours de l'exercice 2017, des échanges ont eu lieu entre les administrateurs hors de la présence du dirigeant.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur est consultable sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

Il a été modifié le 23 novembre 2017 pour compléter l'article relatif aux conflits d'intérêts en conformité avec la recommandation R2 du code de gouvernance Middlenext.

Auto évaluation du conseil d'administration

Une évaluation des travaux du Conseil d'administration a été réalisée au cours de l'exercice 2017 par l'envoi aux administrateurs d'un questionnaire, qui pouvait être enrichi par leurs suggestions.

Ce questionnaire portait sur la composition du Conseil, son organisation, son fonctionnement et la qualité de son travail, la rémunération des administrateurs et du directeur général, l'organisation et le fonctionnement des comités.

Le support d'évaluation comportait vingt-neuf points. Les administrateurs étaient invités à les noter et à formuler tous commentaires et suggestions.

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

La société a identifié un sujet grâce à l'autoévaluation qui sera l'objet d'amélioration en 2018.

7.1.6. Comités

Le conseil d'administration s'est doté d'un comité d'audit et d'un comité de nomination et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Aucun administrateur dirigeant de la Société n'est membre de ces comités.

Comité d'audit

Ce comité est actuellement constitué de quatre membres : Madame Bibiane de Cazenove, Présidente et administratrice indépendante, Madame Agnès Auberty, Monsieur Didier Ridoret et Monsieur Maxence Hecquard, administrateurs.

Les membres du comité d'audit ont été choisis par le conseil d'administration en raison de leurs compétences en matière financière ou comptable.

Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce, un membre au moins présentant ces compétences particulières est indépendant selon les critères définis par le Code Middlenext de septembre 2016.

Le code Middlenext recommande en outre que la présidence du comité d'audit soit confiée à un administrateur indépendant. Aussi le Conseil d'administration du 8 mars 2017 en a confié la présidence, auparavant assurée par Monsieur Maxence Hecquard, à Madame Bibiane de Cazenove, administratrice indépendante.

Le comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le conseil d'administration de ses diligences et de ses observations.

Le comité d'audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au conseil d'administration dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, et de leurs annexes,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au conseil d'administration,
- d'entendre les commissaires aux comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- d'approuver les Services Autres que la Certification des Comptes (« SACC »),
- de s'assurer du respect par les commissaires aux comptes de leurs conditions d'indépendance définies par la loi,
- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement et de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes,
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ ou de risques,
- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société,
- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2017, le comité d'audit s'est réuni quatre fois sur les points suivants, avec un taux d'assiduité de 100% :

06/03/2017	Revue des comptes sociaux et consolidés 2016
21/07/2017	Comptes semestriels 2017 Révision budgétaire
14/11/2017	Appels d'offre dans le cadre du renouvellement des mandats des commissaires aux comptes arrivant à échéance lors de l'assemblée générale annuelle 2018
21/11/2017	Mission intérimaire des commissaires aux comptes Réforme de l'audit Cartographie des risques Revue de la valeur du portefeuille Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes arrivant à échéance lors de l'assemblée générale annuelle 2018

Un appel d'offre a été transmis en octobre 2017 à quatre cabinets d'audit dans la perspective du renouvellement du mandat des commissaires aux comptes arrivant à échéance lors de l'assemblée générale annuelle 2018. Après étude des propositions écrites, le comité d'audit s'est réuni le 14 novembre 2017 pour procéder à l'audition de ces quatre cabinets. Puis il s'est réuni le 21 novembre 2017 pour décider des recommandations à émettre, et les a communiquées au conseil d'administration. Le comité d'audit recommande le renouvellement du cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, et le remplacement du cabinet Expertise et Audit par le cabinet Ernst & Young et Autres. Le conseil d'administration a décidé de suivre ces recommandations.

Le comité d'audit a pu s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes par le biais de leur confirmation d'indépendance émise en mars 2017, laquelle faisait apparaître qu'ils n'avaient pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter leur indépendance dans l'accomplissement de leur mission.

La réforme de l'audit a été présentée de manière détaillée par les commissaires aux comptes au comité d'audit en novembre 2017. Ce rapport a permis au Comité d'audit de sélectionner en collaboration avec les Commissaires aux comptes les « points clés de l'audit ». Le plein impact de cette réforme est attendu lors de l'arrêté des comptes 2017.

Les membres du comité d'audit ont rencontré à plusieurs reprises les commissaires aux comptes ainsi que le directeur financier responsable de l'audit interne et du contrôle des risques.

En 2017, les recommandations émises par le comité d'audit ont été suivies par le conseil d'administration dans leur ensemble.

Comité de nomination et des rémunérations

Ce comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Marie Wiedmer-Brouder, Présidente et administratrice indépendante, et Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant, administrateurs. Ils ont été choisis par le conseil d'administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le comité de nomination et des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Le comité de nomination et des rémunérations fait des propositions ou recommandations au conseil d'administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attributions gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux,
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments,
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

- Le comité a la charge de faire des propositions au conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : équilibre souhaitable de la composition du conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

- Le comité doit établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il effectue un suivi annuel du plan de succession (cette dernière mission est issue du code Middlenext révisé en septembre 2016). Il s'agit là de l'une des tâches principales du comité, bien qu'elle puisse être, le cas échéant, confiée par le conseil à un comité ad hoc.

Il rend compte de sa mission au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2017, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni trois fois notamment sur les points suivants :

15/02/2017	Réalisation du critère de performance attaché à la rémunération variable 2016 du directeur général Fixation de la rémunération fixe et variable 2017 du directeur général et détermination des critères de performance pour la part variable Prolongation du mandat du directeur général Renouvellement des mandats d'administrateur venant à échéance lors de la prochaine assemblée générale annuelle Fixation du montant des jetons de présence pour l'exercice 2017
21/11/2017	Constatation de la réalisation du critère de performance attaché aux actions gratuites attribuées le 27 novembre 2015 à Monsieur Philippe Lemoine (plan n°11) Plan de continuité de la Direction Générale Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux en cas de vacance imprévisible
08/12/2017	Règlement du Plan n° 13 d'attributions gratuites d'actions

Le taux d'assiduité des membres s'établit à 89 %.

7.1.7. Déontologue

Le Conseil d'administration a décidé le 13 janvier 2015 de recourir aux services d'un déontologue, en la personne de Monsieur Gérard Barbot, pour les aspects ayant trait à la recommandation AMF du 3 novembre 2010 relative à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées. Ses missions ont été élargies en 2017 pour inclure la veille réglementaire et l'assistance au sujet de l'information permanente et la gestion de l'information privilégiée.

7.2. Direction générale

La direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le conseil d'administration a décidé le 28 mai 2015 de maintenir la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La direction générale est assurée par Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général (adresse personnelle : 59 rue Saint Denis 92100 Boulogne Billancourt), assisté de Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général adjoint (adresse personnelle : 32 rue des Renaudes 75017 Paris).

Vis-à-vis des tiers, Monsieur Philippe Lemoine est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

A titre interne, le Directeur Général doit obtenir l'autorisation du conseil d'administration sur un certain nombre de décisions importantes.

Monsieur Hubert Rodarie est Président du conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte à l'Assemblée des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des procédures de contrôle interne mises en place par la société et des restrictions que le conseil d'administration a apportées aux pouvoirs du Directeur Général. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur fonction.

7.3. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société et conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une filiale

Aucune nouvelle convention réglementée au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2017.

La Convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 millions d'euros entre la SMABTP et la Société de la Tour Eiffel, autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 et ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015, a été conclue le 22 novembre 2016.

Au cours de l'exercice 2017, il a été procédé au remboursement du solde restant dû par la Société à SMABTP au titre de cette convention, soit 20 millions d'euros. Les intérêts constatés se sont élevés à 193.750 euros.

Aucune convention n'a été conclue entre un administrateur ou le Directeur Général et une filiale de la Société de la Tour Eiffel.

7.4. Rémunérations des mandataires sociaux

7.4.1. Contrats de travail

Aucun membre des organes d'administration et de direction générale n'est lié à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail.

Monsieur Bruno Meyer, directeur général adjoint, est titulaire d'un contrat de travail avec la Société de la Tour Eiffel à compter du 1er janvier 2016.

Aucun administrateur ne perçoit de rémunération directe ou indirecte, hormis des jetons de présence.

7.4.2. Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux – Présentation des projets de résolutions

Politique de rémunération des membres du conseil d'administration

Les administrateurs ne reçoivent de la part de la Société d'autre rémunération que les jetons de présence, répartis selon les modalités suivantes :

- une partie des jetons de présence est allouée à chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le montant alloué au Président de chaque comité est le double du montant alloué à un membre : 750€ par séance pour un membre et 1.500€ pour le président ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant de jetons de présence restant est attribué à hauteur de 60% entre les administrateurs, prorata temporis ;
- les 40 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'administration. Le montant par séance alloué au Président est le double du montant alloué à un administrateur.

Au titre de l'exercice 2017, le montant des jetons de présence décidé par l'Assemblée générale du 22 mai 2017 et versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus s'est élevé à 252.000 euros.

Politique de rémunération des Dirigeants

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

- l'exhaustivité
- l'équilibre entre les éléments de rémunération
- le benchmark
- la cohérence
- la lisibilité des règles
- la mesure
- la transparence.

Rapport à l'assemblée générale d'approbation des comptes 2018 sur la politique de rémunération des mandataires sociaux (article l.225-37-2 du code de commerce)

En application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux mandataires sociaux en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2018 et constituant la politique de rémunération les concernant.

a) Rémunération du Président du conseil d'administration

Le Président du conseil d'administration est uniquement rémunéré par des jetons de présence, qui lui sont allouées selon la répartition décrite ci-avant (§ Politique de rémunération des membres du conseil d'administration).

b) Rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur Général arrêtée est en principe composée de la façon suivante :

- une rémunération fixe annuelle,
- une rémunération variable soumise à un ou plusieurs critères de performance liés à la réalisation des objectifs de la foncière fixés par le Conseil d'administration,
- une attribution gratuite d'actions soumise à des critères de performance qualitatif, relatif à l'application du plan stratégique de la foncière, et quantitatif, reflétant la progression du résultat net récurrent.

L'appréciation des critères de performance fera l'objet d'une évaluation par le Conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes 2018.

Le versement de la partie variable n'interviendra qu'après approbation de l'assemblée générale 2019, en application des dispositions du Code de commerce (art L 225-37-2).

En cas de nomination d'un nouveau dirigeant en cours d'exercice, sa rémunération sera déterminée conformément à la politique ainsi arrêtée pour l'exercice 2018.

A titre particulier, eu égard au fait que Monsieur Philippe Lemoine verra son mandat de Directeur général se terminer avant la fin de l'exercice 2018, la rémunération versée à Monsieur Lemoine en 2018 consistera uniquement en une rémunération fixe portée à 490.000 € bruts. Il ne lui sera alloué ni rémunération variable ni actions gratuites.

Il continuera à bénéficier d'un véhicule de fonction, d'un téléphone portable et du remboursement de ses frais professionnels jusqu'à la fin de son mandat.

7.4.3. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice

TABLEAU 1		
Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Philippe LEMOINE, directeur général	**2016**	**2017**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	**329 974 €**	**304 974 €**
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	N/A	N/A
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	**329 974 €**	**304 974 €**

TABLEAU 2				
Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Philippe LEMOINE, directeur général	montants au titre de 2016		montants au titre de 2017	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	275 000 €	275 000 €	275 000 €	290 000 €
rémunération variable*	50 000 €	50 000 €	25 000 €	0 €
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	4 974 €	4 974 €	4 974 €	4 974 €
TOTAL	**329 974 €**	**329 974 €**	**304 974 €**	**294 974 €**

*

rémunération variable 2016 soumise au critère qualitatif de performance suivant : réalisation en 2016 du plan stratégique de la foncière, conformément aux décisions du Conseil d'administration

rémunération variable 2017 soumise aux critères suivants :

- critère qualitatif pour la moitié de cette rémunération : réalisation en 2017 du plan stratégique de la foncière, conformément aux décisions du Conseil d'administration
- critère quantitatif pour la moitié de cette rémunération : progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » au moins égale à 5% entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017. Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice 2017.

TABLEAU 3		
Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
mandataires sociaux non dirigeants	**montants attribués en 2016**	**montants attribués en 2017**
	jetons de présence	**jetons de présence**
AG REAL ESTATE	20 469,98 €	18 233,65 €
AUBERTY Agnès	22 719,98 €	21 233,65 €
de CAZENOVE Bibiane	11 509,90 €	24 122,88 €
HECQUARD Maxence	26 313,46 €	23 372,88 €
MARCILHACY Claire	11 509,90 €	19 622,88 €
MILLEQUANT Bernard	24 063,46 €	20 483,65 €
MM PUCCINI	20 469,98 €	14 065,96 €
RODARIE Hubert	31 217,80 €	30 958,27 €
SMABTP	20 033,02 €	22 622,88 €
SMAvieBTP	18 689,54 €	18 344,42 €
SURAVENIR	16 439,54 €	14 065,96 €
WIEDMER BROUDER Marie	28 563,46 €	24 872,88 €
TOTAL	**252 000,00 €**	**252 000,00 €**

TABLEAU 4
Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2017 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe
N/A

TABLEAU 5
Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2017 par chaque dirigeant mandataire social
N/A

TABLEAU 6

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2017 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe LEMOINE, directeur général	plan n° 13 du 08/12/17	0*	0 €	08/12/18	08/12/19	

* attribution annulée compte-tenu de l'arrivée du terme du mandat de directeur général de Monsieur Philippe Lemoine avant la fin de l'exercice 2018.

TABLEAU 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2017 pour chaque dirigeant mandataire social

nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2017	Conditions d'acquisition
Philippe LEMOINE	Plan n° 11 27/11/2015	2 500	(1)
Total		**2 500**	

(1) Le conseil d'administration du 23/11/17 a constaté la réalisation de la condition de performance attachées à ces actions gratuites et en a autorisé l'attribution définitive. Cette condition portait sur la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

- la moitié des actions était acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 ;
- la totalité des actions était acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice était le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice considéré.

TABLEAU 8			
Historique des attributions d'options de souscription d'actions Information sur les options de souscription venues à échéance en 2017 ou en cours de validité au 31 décembre 2017			
	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	24/05/12	24/05/12	24/05/12
date du conseil d'administration	04/09/12	11/10/12	11/04/13
nombre total d'actions pouvant être souscrites par les mandataires sociaux de la société ou de filiale	85 000	14 862	0
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	*60 000*	*0*	*0*
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	*0*	*14 862*	*0*
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	*25 000*	*0*	*0*
nombre total d'actions pouvant être souscrites par un salarié d'une filiale	0	0	14 862
point de départ d'exercice des options	04/09/12	11/10/12	11/04/13
date d'expiration	04/09/17	11/10/17	11/04/18
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	28 333	12 385	4 954
prix de souscription réajusté le 30 juin 2016	39,80 €	38,01 €	40,78 €
prix de souscription réajusté le 30 juin 2017		37,79 €	40,54 €
nombre d'options créées à la suite de l'émission de bons de souscription d'actions et de la distribution d'une partie de la prime d'émission	76	315	1 311
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2017	56 743	2 792	0
options de souscription restantes en fin d'exercice	0	0	11 219

TABLEAU 9			
Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers au cours de l'exercice 2017			
	nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetés	Prix moyen pondéré	n° plan
options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	0	N/A	N/A
options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	0	N/A	N/A

TABLEAU 10

Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité
au 31 décembre 2017

	plan n° 11	plan n° 12	plan n° 13
date d'assemblée	28/05/15	25/05/16	25/05/16
date du conseil d'administration	27/11/15	29/11/16	08/12/17
nombre total d'actions attribuées gratuitement	10 500	14 000	15 000
dont le nombre attribué à Philippe LEMOINE, directeur général	*2 500*	*3 300*	*0****
date d'acquisition des actions	*27/11/17*	*29/03/18*	*08/12/18*
date de fin de période de conservation	*27/11/19*	*29/03/19*	*08/12/19*
conditions de performance	*	**	
dont le nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale (plans 11 et 12)	*8 000*	*10 700*	*11 500*
date d'acquisition des actions	*27/11/17*	*29/11/17*	*08/12/18*
date de fin de période de conservation	*27/11/19*	*29/11/18*	*08/12/19*
nombre d'actions acquises au 31 décembre 2017	10 500	10 620	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0	3 380	3 500
actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	11 500

* plan 11
l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte, après une période de 2 ans, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.
- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016 ;
- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.
Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de l'exercice considéré.
Les calculs de ce critère feront l'objet d'une vérification par les Commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive (soit 2 ans après la date d'attribution).

** plan 12
Pour le dirigeant, l'attribution définitive des Actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 16 (seize) mois, d'une condition de performance relative à la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.
- la moitié des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 ;
- la totalité des actions sera acquise si la progression du « Résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.
Le nombre d'actions retenu pour le calcul par exercice sera le nombre d'actions émises pondéré par leur durée d'existence au titre de la période considérée. Les calculs relatifs à ce critère feront l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive.

***attribution annulée compte-tenu de l'arrivée du terme du mandat de directeur général de Monsieur Philippe Lemoine avant la fin de l'exercice 2018.

TABLEAU 11								
contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités								
dirigeants mandataires sociaux	**contrat de travail**		**régime de retraite supplémentaire**		**indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions**		**indemnité relative à une clause de non concurrence**	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Philippe LEMOINE directeur général date début mandat 2014 date fin de mandat 2018		X		X		X		X

7.4.4. Engagements de rémunérations à verser aux mandataires sociaux en cas de cessation de leurs fonctions et politique d'engagements différés

Il n'existe pas dans la Société de régime de retraite supplémentaire collectif à prestations définies additif et aléatoire.

Il n'existe aucune rémunération à verser aux dirigeants mandataires sociaux en cas de cessation de leurs fonctions.

7.4.5. Approbation des rémunérations versées ou attribuées aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2017

a) Rémunération du Président du conseil d'administration

La rémunération attribuée au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2017 a consisté uniquement dans des jetons de présence, répartis selon les modalités décrites au paragraphe 7.4.2 et dont le montant figure au paragraphe 7.4.3, dans le tableau 3, soit 30.958,27 €.

L'approbation de cette rémunération est soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du II du Code de commerce, dans les termes suivants :

"**Dix-septième résolution**
(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. "

b) Rémunération du Directeur Général

Les rémunérations fixes variables et exceptionnelles et les avantages attribués à Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général, au titre de l'exercice 2017 figurent au paragraphe 7.4.3, dans les tableaux 1 et 2, soit 304.974 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, ces éléments de rémunération sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, dans les termes suivants :

"Dix-huitième résolution
(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."

7.5. Code de gouvernement d'entreprise

La Société se réfère depuis le 16 octobre 2014 au Code de gouvernement d'entreprise Middlenext de décembre 2009, qui a été révisé en septembre 2016. Ce Code est disponible sur le site de Middlenext (www.middlenext.com).

Le conseil d'administration a revu les points de vigilance prévus par le Code lors de sa réunion du 8 mars 2017.

Les recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middlenext de septembre 2016 et leur application par la Société sont présentées dans le tableau ci-dessous :

n°	recommandation	application	explications
R1	Déontologie des membres du conseil	oui	Les règles de déontologie préconisées par cette recommandation sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, modifié le 23 novembre 2017, en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter.
R2	Conflits d'intérêts	oui	Le conseil d'administration a, au cours de sa séance du 23 novembre 2017, mis en place une procédure renforçant à la fois l'identification de toute situation de conflit d'intérêt et l'obligation de déclaration spontanée. En cas de révélation, le Conseil d'administration est tenu de statuer sur ce sujet et de demander à l'administrateur concerné de régulariser sa situation. Une revue annuelle des conflits d'intérêts connus a été instaurée. Le règlement intérieur a été modifié en conséquence de ces décisions. Une première revue a eu lieu le 23 novembre 2017 au terme de laquelle il a été constaté l'absence de conflit d'intérêt en 2017.
R3	Composition du conseil – Présence de membres indépendants	oui	
R4	Information des membres du conseil	oui	
R5	Organisation des réunions du conseil et des comités	partielle	L'ensemble des recommandations est appliqué, à l'exception de l'organisation de visioconférence, qui n'est pas utilisée au sein de la Société car techniquement difficile à mettre en place auprès de tous les administrateurs.
R6	Mise en place de comités	oui	La présidence du comité d'audit a été confiée le 8 mars 2017 à un administrateur indépendant.
R7	Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	oui	
R8	Choix de chaque administrateur	oui	
R9	Durée des mandats des membres du conseil	oui	
R10	Rémunération de l'administrateur	oui	
R11	Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	oui	
R12	Relation avec les "actionnaires"	oui	
R13	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	oui	

R14	Préparation de la succession des "dirigeants"	en cours	Le comité de nomination et des rémunérations s'est saisi en 2017 de cette recommandation en coordination avec le Président.
R15	Cumul contrat de travail et mandat social	oui	Aucun dirigeant n'est titulaire d'un contrat de travail avec la Société ou ses filiales.
R16	Indemnités de départ	oui	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
R17	Régimes de retraite supplémentaires	oui	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie pas d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.
R18	Stock-options et attribution gratuite d'actions	oui	
R19	Revue des points de vigilance	oui	Le conseil d'administration procède à une revue annuelle des points de vigilance

7.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'assemblée générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum augmentation de capital	Montant nominal maximum titres de créance	utilisation
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/05/2017 11ème résolution	26 mois	25 M€ (1)	350 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais délai de priorité de 5 jours de bourse minimum, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	22/05/2017 12ème résolution	26 mois	25 M€ (1)	350 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/05/2017 13ème résolution	26 mois	15 M€ (1)	100 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission au bénéfice d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	22/05/2017 14ème résolution	26 mois	20% du capital par an (1)	50 M€ (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation	22/05/2017 15ème résolution	26 mois	dans la limite des plafonds prévus aux 11 à 14èmes résolutions (1)	dans la limite des plafonds prévus aux 11 à 14èmes résolutions (2)	Autorisation non utilisée
Délégation de pouvoirs afin d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/05/2017 16ème résolution	26 mois	10% du capital		Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves	22/05/2017 17ème résolution	26 mois	20 M€		Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés	22/05/2017 18ème résolution	26 mois	600.000 €		Autorisation non utilisée

Délégation de compétence à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux	25/05/2016 19ème résolution	38 mois	1% du capital		CA du 29/11/16 - attribution de : - 3 300 actions gratuites à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, soumises à une condition de performance - 10 700 actions gratuites aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil CA du 8/12/17 - attribution de : - 3 500 actions gratuites à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, soumises à une condition de performance - 11 500 actions gratuites aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil

(1) Le montant nominal global cumulé maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital est de 25 M€ si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou supprimé moyennant un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, de 15 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif, de 20 % du capital si l'augmentation de capital est réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs

(2) Le montant nominal cumulé maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société est de 350 M€ si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou supprimé moyennant un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, de 100 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif, de 50M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé au profit d'investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs

7.7. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Structure du capital : Ces informations figurent au paragraphe 5.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2017.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société : Néant

Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance (participations significatives et d'autocontrôle) : Ces informations figurent au paragraphe 5.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2017.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci (actions de préférence) : Néant

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant

Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires) : Néant

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société :

La Société est administrée par un conseil composé de trois membres au moins et de douze au plus.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions. Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans.

Le nombre des administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales, ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction.

En cas de dépassement de cette proportion, et sauf démission, décès ou nomination intervenus entre-temps, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire et cessera ses fonctions à l'issue de la plus prochaine assemblée générale devant statuer sur les comptes annuels.

Les personnes âgées de plus de 72 ans ne peuvent être nommées administrateurs. L'administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat, à défaut de démission volontaire, peut poursuivre son mandat jusqu'à son terme.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire qui devront être soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Dans le cas où le nombre des administrateurs serait descendu au-dessous de 3, les administrateurs seraient tenus de convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

Les règles applicables à la modification des statuts sont celles prévues par la loi et la règlementation en vigueur.

Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions : Le tableau des délégations de compétence figure au paragraphe 7.6 du rapport de gestion sur l'exercice 2017. Les informations sur le programme de rachat d'actions en cours ou à venir figurent au paragraphe 5.1.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2017.

Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

Le contrat de prêt conclu le 30 octobre 2015 entre la Société et BNP Paribas, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, Arkea Banque Entreprises et Institutionnels, et Investimo, contient une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société. Le montant restant dû par la Société au titre de ce prêt s'élève à 36 M€ au 31 décembre 2017.

Les modalités de l'emprunt obligataire de 200 M€ émis par la Société venant à échéance le 15 juillet 2025 contiennent une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.

Les modalités de l'emprunt obligataire de 90 M€ émis par la Société venant à échéance le 19 juillet 2027 contiennent une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.

Le contrat de prêt (revolving credit facility « RCF ») de 100 M€ conclu le 6 avril 2017 avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France contient une clause de remboursement anticipé et d'annulation de l'engagement des prêteurs au titre dudit prêt en cas de changement de contrôle de la Société.

Le contrat de prêt Corporate de 60 M€ conclu le 11 décembre 2017 avec NATIXIS contient une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange : Néant

7.8. Participation aux assemblées générales

La participation aux Assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com. Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée Générale publié sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

8. RESOLUTIONS

8.1. Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 24 mai 2018

I - Présentation des résolutions à caractère ordinaire

Résolution 1 à 3 **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. 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. 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 **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. 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. Le paiement interviendra le 28 juin 2018.
Résolution 5 **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. La répartition des jetons tient compte notamment des éléments suivants : . la participation aux comités, . l'assiduité aux réunions du conseil, . la présidence du conseil et des comités, qui donne lieu à un jeton majoré
Résolutions 6 à 11 **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. 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. 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. 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.

	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. 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 **Expiration des mandats des co-commissaires aux comptes titulaires et suppléants** **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. 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. 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 **Autorisation de rachat d'actions**	Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions : . Dans la limite d'un plafond de 10 % du capital . A un prix maximum de 80 euros par action . Pour un montant maximum de 98.036.368 euros Cette autorisation, donnée pour une durée de 18 mois, serait suspendue en période d'offre publique.
Résolutions 17 et 18 **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). 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. 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.

	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 **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. 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**). La rémunération qui sera attribuée en 2018 à Monsieur Hubert Rodarie, président du conseil d'administration, sera uniquement constituée de jetons de présence. 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 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 - Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Résolution 21 **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. 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. Les salariés non dirigeants ne seraient pas assujettis à des conditions de performance. 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. Cette résolution implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.
Résolution 22 **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. 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 **Pouvoirs**	Pouvoirs pour formalités

8.2. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 24 mai 2018

I - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution
(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.

Deuxième résolution
(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 auto détenues 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	2015	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	28 381 152	36 327 819

(1) nombre d'actions ayant un droit au paiement du dividende.

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.

Troisième résolution
(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.

Quatrième résolution
(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.

Cinquième résolution
(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.

Sixième résolution
(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.

Septième résolution
(Renouvellement du mandat de Madame Agnès Auberty en qualité d'Administratrice)

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.

Huitième résolution
(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.

Neuvième résolution
(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.

Dixième résolution
(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.

Onzième résolution
(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.

Douzième résolution
(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.

Treizième résolution
(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.

Quatorzième résolution
(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.

Quinzième résolution
(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.

Seizième résolution
(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-septième résolution
(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-huitième résolution
(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-neuvième résolution
(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.

Vingtième résolution
(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 - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Vingt-et-unième résolution
(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-deuxième résolution
(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. 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	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~~. Ils doivent remettre leurs rapports au Conseil d'administration de manière que celui-ci puisse les tenir à la disposition des actionnaires dans les

les délais règlementaires. Les Commissaires sont toujours rééligibles.	délais règlementaires. Les Commissaires sont ~~toujours~~ rééligibles dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

Vingt-troisième résolution
(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.

9. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

9.1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2017
SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS
(Article L225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (articles L 225-177 à L 225-186 du Code de commerce).

Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice et à raison des mandats et fonctions exercés dans la société, ont été consenties à chacun de ces mandataires par la société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180	néant
Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	néant
Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux de la société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16	néant
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	néant
Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, par chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	néant
Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires	néant

Le conseil d'administration

9.2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2017 SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS (article L225-197-4 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-197-4 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'attribution gratuite d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (articles L 225-197-1 à L 225-197-3 du Code de commerce).

Usant de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 mai 2016 (19ème résolution), le conseil d'administration a attribué le 8 décembre 2017, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 15.000 actions gratuites :

date	bénéficiaires	nombre d'actions gratuites	valeur de l'action (1)
08/12/2017	Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel	3 500	52,43 €
	salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil, filiale	11 500	52,43 €

(1) selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés 2017

S'agissant de Monsieur Philippe Lemoine, le conseil d'administration du 7 mars 2018 a annulé cette attribution compte-tenu de l'arrivée du terme de son mandat de directeur général avant la fin de l'exercice 2018.

A la suite de cette annulation, les actions gratuites attribuées le 8 décembre 2017 sont les suivantes :

date	bénéficiaires	nombre d'actions gratuites	valeur de l'action (1)
08/12/2017	salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil, filiale	11 500	52,43 €

(1) selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés 2017

Les Actions Gratuites attribuées aux salariés de TEAM Conseil et de la Société de la Tour Eiffel, à l'exclusion du dirigeant mandataire social, le sont sans condition de performance mais avec une condition de présence.

Le conseil d'administration

9.3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

		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						
Chiffres d'affaires (H.T.)		35 114 820	20 333 645	12 247 112	5 906 041	8 804 602
Résultat avant impôts, participations, 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 salarial		1 049 621	1 058 384	300 000	409 659	512 936
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)		559 985	452 440	118 694	144 101	150 107

9.4. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 8 mars 2017, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 50 M€.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

10. GLOSSAIRE

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

ANR EPRA et ANR EPRA triple net

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur mode de calcul est détaillé dans la partie 2.4.2 "Actif Net Réévalué EPRA " du rapport de gestion

Cash-Flow courant

Le cash-flow courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais de structure nets. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Le détail du Cash-Flow courant figure dans la partie 2.1.2.d) du rapport de gestion.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non-respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;

- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (y-compris intérêts courus non échus) et de l'actionnaire majoritaire.

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette

Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires ;

- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes ;

- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.

- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (à la Juste Valeur)

Les emprunts hypothécaires prévoient des covenants fondés sur un ratio LTV. La méthode de calcul de ce ratio est dans ce cas propre au contrat de prêt et peut éventuellement différer de la méthode de calcul "groupe" définie ci-avant.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.
Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- Diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- Augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- Augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Projet de développement

Il s'agit de projets en cours de construction à la date de clôture, y compris les immeubles faisant l'objet d'un repositionnement

Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retraite la marge faite au niveau de la refacturation des honoraires de gestion ou coûts de structure aux locataires. Le détail du calcul de ce ratio figure dans la partie 2.4.5 du rapport de gestion.

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
  (*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants

- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus ;

- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Résultat net récurrent IFRS

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes.

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net récurrent EPRA est défini comme le résultat net provenant des activités courantes. Un détail du résultat net récurrent EPRA figure dans la partie 2.4.1 du rapport de gestion.

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;

- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels)

(Les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes