SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 47.318.735 euros

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2015

RAPPORT DE GESTION INCLUANT LE RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

SOMMAIRE

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS 1
1.1. Poursuite du plan stratégique 1
1.2. Autres faits marquants 4
2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS 7
2.1. Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel 7
2.1.1. Principes et méthodes comptables 7
2.1.2. Changement de valorisation des immeubles de placement – Abandon de la juste valeur 7
2.1.3. Analyse des résultats consolidés 10
2.2. Financement du groupe 16
2.3. Patrimoine du groupe (valorisation à la Juste Valeur) 18
2.4. Indicateurs de performance EPRA 21
2.5. Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel 23
2.6. Activités des principales filiales 25
2.7. Activité en matière de recherche et de développement 26
2.8. Délais de paiement 26
3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 26
3.1. Composition du conseil d'administration et de la direction 26
3.2. Contrats de travail 28
3.3. Mandats exercés par les dirigeants en 2015 28
3.4. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société 39
3.5. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice 39
4. PERSPECTIVES 43
4.1. Evénements postérieurs à la clôture 43
4.2. Perspectives 43
5. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES 43
5.1. Facteurs de risques 43
5.2. Assurances et couvertures des risques 53
6. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL 54
6.1. Informations relatives au capital 54
6.1.1. Evolution du capital sur cinq ans 54
6.1.2. Opérations d'achat d'actions 55
6.1.3. Bons d'exercice autonomes 56
6.2. Actionnariat du groupe 57
6.3. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices 60
6.4. Opérations afférentes aux titres de la Société 60
6.4.1. Rachat 60
6.4.2. Options de souscription ou d'achat d'actions 60
6.4.3. Actions gratuites 62
6.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants 63
6.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat 63
7. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE 65
7.1. Organisation sociale 65
7.2. Activité de la fondation d'entreprise 65
7.3. Rapport de responsabilité sociétale 67
7.4. Evaluation des enjeux RSE 76
8. RESOLUTIONS 109
8.1. Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale d'approbation des comptes 2015 109
8.1.1. Présentation des résolutions à caractère ordinaire 109
8.1.2. Présentation des résolutions à caractère extraordinaire 110
8.2. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale d'approbation des comptes 2015 113
8.2.1. Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire 113
8.2.2. Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire 118
9. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION 130
9.1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS 131
9.2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS 133
9.3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 135
9.4. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE 137
9.5. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES 151
9.6. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL 153
10. GLOSSAIRE 155

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1. Poursuite du plan stratégique

L'année 2015 a été marquée par l'ouverture du capital de la Société à des investisseurs institutionnels de premier plan, le maintien du statut SIIC, la restructuration complète de son endettement, une baisse du ratio LTV, une réduction des coûts financiers, et par la relance de l'investissement.

Fin avril 2015, la Société a émis 6.351.181 bons de souscription d'action (BSA), 20 BSA donnant le droit à souscrire 11 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, moyennant un prix d'exercice global de 58 euros par action, pour une durée s'achevant le 31 juillet 2016. Cette augmentation de capital d'environ 180 M€ a donné à la Société les moyens de financer sa croissance et a réduit ses ratios d'endettement.

Dans le même temps, le groupe SMA (SMABTP - SMAvie), qui détenait près de 90% du capital à l'issue de l'OPA lancée en 2014, a cédé des actions ou des BSA à plusieurs institutionnels européens de premier plan : AG Finance (AG Insurance), Crédit Mutuel Arkea (Suravenir), Humanis, Malakoff-Médéric et la Mutuelle Générale.

A la suite de ces mouvements, le groupe SMA détient moins de 60% du capital permettant ainsi le maintien du statut SIIC de la Société.

Pour tenir compte des nouveaux investisseurs, le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2015, qui l'a votée, l'entrée de trois nouveaux administrateurs : AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot, et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Le 10 juillet 2015, le Conseil d'administration a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire de type EURO PP d'un montant nominal total de 200 millions d'euros représenté par 2.000 obligations de cent mille (100.000) euros de valeur nominale chacune, d'une maturité de 10 ans à un taux de 3,3%.

Cet emprunt, qui permet à la Société de bénéficier de l'actuelle courbe de taux basse et d'une durée longue, a pour objet :

- de financer le plan de développement de la Société,
- de diversifier ses sources de financement,
- d'allonger la maturité des financements
- de permettre le refinancement partiel de l'endettement existant.

Le règlement livraison est intervenu le mercredi 15 juillet 2015.

Les fonds provenant de cet emprunt obligataire ainsi que ceux provenant de l'augmentation de capital d'avril 2015 ont permis à la Société de rembourser les emprunts hypothécaires contractés auprès de SAAR LB (environ 92 M€), de DEUTSCHE PFANDBRIEF (environ 138 M€) et d'autres banques, ainsi que les comptes courants du groupe SMA. Le remboursement des emprunts hypothécaires a entrainé le débouclement des couvertures associées (swap et cap).

En complément de l'emprunt obligataire, la Société de la Tour Eiffel a signé le 30 octobre 2015 un crédit renouvelable d'une maturité de 3 ans avec BNP Paribas, agent et co-arrangeur aux côtés de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, Crédit Agricole Ile de France et INVESTIMO. Ce crédit renouvelable d'un montant de 210 millions d'euros est assorti d'une marge témoignant de l'excellente qualité de crédit de la Société. Il a été utilisé pour refinancer le solde de la dette hypothécaire existante du groupe et pour financer ses besoins d'investissement. Il vient soutenir le plan de développement stratégique de la Société.

Au cours de 2015, la Société a poursuivi les objectifs définis par la nouvelle Direction générale :

a) Sécurisation des loyers,
b) Poursuite de la politique d'investissement,
c) Réduction de l'endettement et du ratio LTV,
d) Finalisation des cessions d'actifs non stratégiques engagées antérieurement.

Elle a également internalisé au sein de sa filiale TEAM CONSEIL (anciennement Tour Eiffel Asset Management) un certain nombre de services aux utilisateurs dont notamment la gestion administrative, locative et technique des immeubles, afin de développer sa relation de proximité avec ses locataires. Depuis le 1er janvier 2016, la gestion locative de la totalité du portefeuille est assurée par TEAM CONSEIL. Cette dernière assure également des missions de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte des sociétés du Groupe. Elle a obtenu les certifications ISO 9001 et 14001.

a) Sécurisation des loyers

Poursuivant l'important travail déjà réalisé en 2014, l'équipe de la Société de la Tour Eiffel a maintenu sa volonté d'anticiper les renouvellements de baux afin de sécuriser la pérennité de ses loyers et protéger son taux de vacance EPRA. Ainsi celui-ci est stable, et s'établit au 31 décembre 2015 à 10,34% contre 10,36% au 31 décembre 2014.

Le Groupe de la Société de la Tour Eiffel a par ailleurs enregistré une baisse de ses loyers à périmètre constant (-11,4 %) mais en contrepartie a amélioré la maturité de ses principaux baux.

Concernant les renouvellements de baux, il convient de souligner notamment :

- Asnières - Ministère de l'intérieur : nouveau bail ferme de 9 ans signé en février 2015 pour une surface de plus de 10.000 m².
- Porte des Lilas – Domino : signature avec Pôle Emploi d'un avenant au bail existant et signature d'un nouveau bail ferme de 6 ans pour des surfaces complémentaires d'environ 1.300 m².

D'autres baux ont été renouvelés sur certaines lignes importantes du portefeuille : Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles, et sur les Parcs de Marseille, Orsay, Strasbourg et Aix-en-Provence.

Ceci porte la durée moyenne des baux à un peu plus de 4,0 ans sur les actifs hors parcs.

Après une phase de travaux préalables à sa recommercialisation, l'immeuble de Rueil (7.000 m²) est proposé à la commercialisation. Des discussions sont en cours avec un prospect pour une prise à bail des deux tiers des surfaces.

b) Poursuite de la politique d'investissement

Au cours de l'exercice 2015, la Société a poursuivi sa politique d'investissement avec l'acquisition de trois actifs :

- ✓ Le Vauban à Vélizy (78), un immeuble de bureaux de 7.000 m² entièrement loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 6,5 ans au groupe japonais Yokogawa, générant un loyer annuel de 1,77 M€ pour un rendement de 6,5%. Cette acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agit du troisième immeuble de la Société dans ce secteur géographique.

- ✓ Le Berlioz à Guyancourt (78), un immeuble neuf RT 2012 de 6.200 m² certifié NF HQE « Excellent » Bâtiments Tertiaires, entièrement loué à la société Baxter France.

- ✓ Le Linéa à Puteaux (92), un immeuble de bureaux de 16.000 m² situé dans l'un des plus grands quartiers d'affaires européens (La Défense), loué à 97 % à sept locataires de qualité, et offrant des bureaux aux standards internationaux, disposant d'une offre de service complète et de qualité (RIE, conciergerie).

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement passant notamment par l'acquisition d'actifs sécurisés répondant parfaitement aux critères de la Société : logique de pôle géographique, immeubles de qualité au plan opérationnel et énergétique, bien situés, offrant un bon rendement et loués à des utilisateurs de premier plan.

Par ailleurs, le Groupe a continué à étudier le redéveloppement de ses réserves foncières en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- ✓ sur le Parc d'Orsay : au sein du Parc Eiffel d'Orsay, projet de construction immédiat de 10 à 17 500 m² de bureaux sur 16 bâtiments sur les terrains existants afin d'atteindre à terme une taille critique et développer une véritable logique de Parc avec services associés, en plein cœur des projets phares du Grand Paris.

- ✓ à Massy : la réserve foncière du Groupe ressort à environ 55.000 m² au sein de la ZAC Ampère, après cession le 25 septembre 2015 d'une parcelle destinée à la construction de logements par un promoteur. Deux projets sont prévus :
  - o Ampère et Newton : construction d'environ 30.000 m² en deux bâtiments, dont le permis de construire a été obtenu le 20 décembre 2015,
  - o Campus Eiffel Massy : construction de 23.000 m² de bureaux tournés vers la modularité, les services et les moyennes surfaces.

- ✓ à Marseille – Parc des Aygalades : projet de construction, sous réserve de pré-commercialisation, d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3 600 m², pour lequel un permis de construire a été accordé le 6 novembre 2015 ; projet de construction d'un immeuble clé en main de près de 2.000 m² pour un locataire déjà présent sur le parc.

- ✓ à Aix en Provence – Parc du Golf : projet de construction d'un immeuble clé en main d'environ 4.600 m² pour un nouveau locataire. A ce titre, un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) est prévu d'être signé en début d'exercice 2016.

c) Réduction de l'endettement et du ratio LTV

Au cours de 2015, Le Groupe s'est attaché à poursuivre la réduction de 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 37,6% au 31 décembre 2015 contre 47,7% au 31 décembre 2014.

d) Finalisation des cessions d'actifs non stratégiques engagées antérieurement

La politique de cession d'actifs non stratégiques menée par le Groupe depuis plusieurs années s'est achevée avec la conclusion au cours du premier semestre 2015 de la vente du bâtiment E du Parc des Tanneries à Strasbourg.

En effet, la Société, depuis sa prise de contrôle par le Groupe SMA a modifié son plan stratégique en décidant de devenir une foncière dite « d'accumulation » caractérisée par la détention d'actifs de qualité sur le long terme, qui n'ont pas vocation à être cédés à court ou moyen terme. Des cessions peuvent néanmoins être décidées de manière marginale.

1.2. Autres faits marquants

a) Gouvernance

Monsieur Maxence Hecquard a été coopté administrateur le 13 février 2015 par le Conseil d'administration, en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire, et a été désigné Président du comité d'audit.

Le Conseil d'administration a accueilli trois nouveaux administrateurs nommés par l'assemblée générale du 28 mai 2015 :

- AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard,
- MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot,
- et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Cette assemblée a par ailleurs ratifié la cooptation de Monsieur Maxence Hecquard et renouvelé les mandats d'administrateur de Madame Agnès Auberty, Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'Administration, et SMAvie BTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi.

b) Distribution

L'assemblée générale annuelle tenue le 28 mai 2015 a décidé, sur proposition du Conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2014 un dividende de 3 euros par action, payé en numéraire le 30 juin 2015.

c) Augmentations de capital

Au cours de 2015, 3.135.566 actions nouvelles ont été créées :

- ✓ 3.111.933 actions par exercice de bons de souscription d'actions attribués en avril 2015 aux actionnaires,
- ✓ 22.390 actions par exercice d'options de souscription d'action,
- ✓ 633 actions par livraison d'actions gratuites,
- ✓ 610 actions par souscription à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la Société s'élève à 47.318.735 euros, divisé en 9.463.747 actions de 5 euros de nominal chacune.

d) 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 28 mai 2015 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,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- 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 de plans d'options d'achat d'actions, 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 28 mai 2015, soit jusqu'au 28 novembre 2016.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à compter du 15 juin 2015 à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 30 juin 2015, la Société détenait 3.342 actions au titre de son contrat de liquidité.

e) Prises de participation

Au cours de l'exercice 2015, la Société de la Tour Eiffel a pris les participations suivantes :

- 1.750 actions de 100 euros de la SAS BANGOR (488 770 157 RCS PARIS), soit 100 % du capital,

- 1 part sur 17.470 parts de la SNC RUF GESTION (418 078 226 RCS PARIS), les 17.469 parts restantes étant détenues par la SAS BANGOR.

La SNC RUF GESTION est propriétaire de l'immeuble LE LINEA à Puteaux (92).

f) Changement de méthode comptable

La Société a décidé d'adopter la méthode du coût amorti pour ses immeubles de placement, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2015 (impliquant le retraitement de l'exercice 2014 pour la comparabilité). En effet, la Société a modifié son plan d'affaires depuis mi-2014 en décidant de devenir une foncière dite « d'accumulation » caractérisée par la détention d'actifs de qualité sans horizon de durée. Les variations de valeur de marché du portefeuille deviennent ainsi accessoires dans ce contexte.

Dans le référentiel IFRS, la société a le choix entre 2 méthodes pour comptabiliser ses immeubles de placement : coût historique amorti ou valeur de marché (« juste valeur »).

Toutefois les variations de valeur influent substantiellement sur la volatilité des résultats nets, en sorte que ces résultats ne sont que peu pris en compte pour caractériser la qualité de la gestion des foncières par les analystes spécialisés.

Compte tenu de sa nouvelle stratégie, la Société de la Tour Eiffel veut être caractérisée par le marché principalement comme une valeur de rendement. Si certains arbitrages pourraient être faits, de manière marginale, dans les prochaines années, ils seront vraisemblablement sans impact très significatif sur le résultat.

Ainsi, le Conseil d'Administration de la Société réuni le 8 janvier 2016 a décidé, à l'unanimité, d'adopter la méthode du coût amorti pour présenter ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2015 (impliquant le retraitement de l'exercice 2014 pour la comparabilité).

g) Développement durable

Pour sa troisième participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), la Société de la Tour Eiffel obtient une moyenne générale de 72/100 et rejoint le cercle fermé des Green Stars, les sociétés les plus dynamiques en matière de performances durables dans le monde, en figurant désormais dans le premier quartile des acteurs les plus compétitifs de son segment en Europe.

Cette très bonne performance de ses critères extra-financiers, regardés de plus en plus près par les acteurs principaux du marché et les grands investisseurs, vient conforter la stratégie d'investissement responsable de la Société de la Tour Eiffel : tous les immeubles en construction sont conçus avec des certifications aux niveaux de performance élevée. Par ailleurs, la Société s'implique 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. Fin 2014, 40% des immeubles de bureaux en Ile de France bénéficiaient d'une certification en exploitation.

De plus, la Société de la Tour Eiffel a réalisé, avec le cabinet Sinteo, la cartographie environnementale de son patrimoine d'actifs de bureaux, à hauteur de 90% 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).

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 2015, 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.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de la valorisation des immeubles de placement. Le Conseil d'Administration du 8 janvier 2016 a en effet décidé d'abandonner le modèle de juste valeur utilisé jusqu'ici pour inscrire les immeubles de placement dans les comptes consolidés et d'opter pour le modèle du coût (option offerte par la norme IAS 40) et ce à compter du 1er janvier 2015 (avec retraitement de l'exercice 2014 pour la comparabilité). Cette décision a été prise en relation avec le changement de stratégie du groupe opéré en cours d'année 2014.

La SAS Bangor et sa filiale exclusive SNC RUF gestion ont été acquises par le groupe le 30 novembre 2015. Elles sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de cette date. Cette acquisition constitue la seule variation de périmètre intervenue au cours de l'exercice 2015. A la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 19 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

2.1.2. Changement de valorisation des immeubles de placement – Abandon de la juste valeur

Dans le référentiel IFRS, 2 méthodes sont possibles pour comptabiliser les immeubles de placement : coût historique amorti ou valeur de marché (« juste valeur »).

- ⇨ La comptabilité en juste valeur permet de suivre les variations de valeur de marché des actifs. Elle est particulièrement adaptée aux investisseurs en immobilier ayant un horizon de temps fixe (5 à 10 ans) et qui calculent leur rendement en incluant la variation de valeur à l'échéance de cette période. La méthode de la juste valeur permet d'afficher des profits réguliers dans un marché haussier. A l'inverse, dans un environnement déflationniste, des pertes latentes sont intégrées au résultat net même si le rendement effectif du portefeuille d'actifs n'est modifié en rien. Ainsi les ajustements de valeur « polluent » la lecture directe de la rentabilité réelle du portefeuille.

- ⇨ La comptabilité en coût historique est adaptée aux investisseurs qui n'ont pas fixé l'échéance de leur investissement et qui mesurent la qualité de celui-ci sur le seul critère des flux dégagés dans le long terme.

La Société de la Tour Eiffel a repensé sa stratégie immobilière depuis mi-2014 en décidant de devenir une foncière dite « d'accumulation » caractérisée par la détention d'actifs de qualité sans horizon de durée. Compte tenu de ce nouveau modèle stratégique la méthode du coût est plus adaptée que celle de la juste valeur. Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel a donc décidé d'adopter à compter du 1er janvier 2015 le modèle du coût amorti.

Conformément à la norme IAS 8, s'agissant d'un changement de méthode, une information comparative sur l'exercice antérieur liée à l'application rétrospective de ce changement de méthode est présentée dans les états financiers 2015. Les impacts de ce changement de méthode sur les états financiers 2014 sont présentés ci-après.

Bilan actif

ACTIF	31.12.2014 Retraité	impact du changement de méthode	31.12.2014 Publié
Actifs non courants			
Immobilisations incorporelles	15		15
Immobilisations corporelles	143		143
Immeubles de placement	596 019	-158 858	754 877
Immeubles de placement en cours de construction	11 963	11 963	0
Ecarts d'acquisition	0		0
Actifs financiers	5 245		5 245
Impôt différé actif	322		322
Total Actifs non courants	**613 707**	**-146 895**	**760 602**
Actifs courants			
Clients et comptes rattachés	19 121		19 121
Autres créances et comptes de régularisation	5 624		5 624
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 775		14 775
Total Actifs courants	**39 520**		**39 520**
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés			
Total Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	8 958	-1 290	10 248
Total Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	**8 958**	**-1 290**	**10 248**
Total Actif	**662 184**	**-148 185**	**810 369**

Bilan passif

PASSIF	31.12.2014 Retraité	impact du changement de méthode	31.12.2014 Publié
Capital	31 641		31 641
Primes liées au capital	60 838		60 838
Réserve légale	3 127		3 127
Réserves consolidées	114 689	-153 319	268 008
Résutat consolidé de l'exercice	4 176	5 132	-957
Total Capitaux propres	**214 470**	**-148 187**	**362 657**
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières	368 064		368 064
Autres passifs financiers	16 635		16 635
Provisions à long terme	384		384
Autres passifs long terme	682		682
Total Passifs non courants	**385 765**		**385 765**
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	16 629		16 629
Autres passifs financiers courants	4 555		4 555
Dettes fiscales et sociales	6 604		6 604
Dettes fournisseurs et autres dettes	34 160		34 160
Autres provisions	1		0
Total Passifs courants	**61 949**		**61 947**
Total Passif	**662 184**	**-148 187**	**810 369**

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31.12.2014 Retraité	impact du changement de méthode	31.12.2014 Publié
Chiffre d'affaires	64 580		64 580
Achats consommés	-1 751		-1 751
Charges de personnel	-5 756		-5 756
Charges externes	-12 898		-12 898
Impôts et taxes	-7 596		-7 596
Dotations nettes aux amortissements	-15 632	-15 581	-51
Dotations nettes aux provisions	2 302	2 687	-385
Solde net des ajustements de valeur	0	16 077	-16 077
Résultat de cession des immeubles de placement	865	865	
Autres produits d'exploitation	356	-39 435	39 791
Autres charges d'exploitation	-245	40 520	-40 766
Résultat opérationnel	**24 224**	**5 133**	**19 092**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	52		52
Coût de l'endettement financier brut	-14 895		-14 895
Coût de l'endettement financier net	**-14 843**		**-14 843**
Autres produits et charges financiers	-5 205		-5 205
Impôts sur les résultats	0		0
Résultat net	**4 176**	**5 133**	**-957**

Tableau de flux de trésorerie

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	31.12.2014 Retraité	impact du changement de méthode	31.12.2014 Publié
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé	4 176	5 133	-957
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	12 957	12 883	74
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	0	-16 077	16 077
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	4 165		4 165
Plus ou moins-value de cession	-1 790	-1 939	149
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	472		472
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**19 980**	**-1**	**19 980**
Charge d'impôt	0		0
Coût de l'endettement financier net	14 859		14 859
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**34 839**		**34 839**
Impôts versés	120		120
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	13 732		13 732
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**48 691**	**-1**	**48 691**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles	-119 845		-119 845
Financières	-1		-1
Cessions d'immobilisations	39 811		39 811
Variation des prêts et créances financières consentis	-2 015		-2 015
Incidence des variations de périmètre	0		0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**-82 050**		**-82 050**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0		0
Dividendes versés aux minoritaires	0		0
Augmentation de capital	2 771		2 771
(Acquisition) / cession des actions propres	4 211		4 211
Emissions d'emprunts	71 065		71 065
Remboursements d'emprunts	-36 657		-36 657
Intérêts financiers nets versés	-15 011		-15 011
Subvention reçue	125		125
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**26 504**		**26 504**
VARIATION DE TRESORERIE	-6 856		-6 855
Trésorerie d'ouverture	21 444		21 444
Trésorerie de clôture	14 588		14 588
Variation de trésorerie	**-6 856**		**-6 856**

2.1.3. Analyse des résultats consolidés

a) <u>Compte de résultat consolidé</u>

⇨ Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 65,6 M€ en 2015, par rapport à 64,6 M€ en 2014, dont respectivement 53,0 et 51,9 M€ de loyers.

✓ Deux facteurs contribuent à l'évolution des loyers par rapport à 2014 :

- L'évolution de périmètre du portefeuille :

Les acquisitions récentes de 5 immeubles à Bagneux (juillet 2014), Suresnes (octobre 2014), Vélizy-Villacoublay (mars 2015), Guyancourt (avril 2015) et Puteaux (novembre 2015) ont eu un impact de +8,1 M€ par rapport aux loyers consolidés 2014. Ces acquisitions témoignent de la nouvelle stratégie de développement mise en œuvre depuis mi-2014.

Le groupe a réalisé 39 M€ de cessions d'immeubles en 2014, et 10,5 M€ en 2015. Ces ventes d'immeubles ont eu un impact sur les loyers de -1,3 M€.

- L'évolution des loyers :

Un important travail de renouvellement des baux et de sécurisation des flux locatifs a été accompli sur près d'un tiers du revenu du groupe (Le Plessis-Robinson, Asnières-sur-Seine, Champigny-sur-Marne, Caen Colombelles…).

Le solde de loyers net sur le portefeuille existant connait donc un fléchissement (-5,8 M€). Cette baisse renvoie aux renégociations des baux et à la libération de l'actif de Rueil-Malmaison. La libération de l'actif de Rueil-Malmaison (7.000 m²) au 30 septembre 2014, et les délais nécessaires à la réalisation des travaux préalables à sa recommercialisation pèsent sur les loyers en 2015 à hauteur de -2,5 M€. Le taux d'occupation physique passe de 90,7 % au 31 décembre 2014 à 87,4 % au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation financier EPRA passe quant à lui de 89,6 % au 31 décembre 2014 à 89,7 % au 31 décembre 2015. L'effet de l'indexation est neutre.

Avec la fin du programme de cessions, la reprise des investissements et le travail important de renouvellement des baux, l'année 2015 peut être qualifiée d'année de transition et de relance.

✓ Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont également en augmentation (11,8 M€ en 2015 contre 10,9 M€ en 2014). Ces refacturations augmentent par un effet volume malgré le fléchissement du taux d'occupation physique du patrimoine.

✓ Par ailleurs, la vente en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un bâtiment du parc du Perray à Nantes a généré un chiffre d'affaires constaté à l'avancement à hauteur de 0,8 M€.

⇨ Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 28,4 M€ à fin 2015 contre 28,6 M€ à fin 2014, ont diminué sur la période. Elles sont constituées de :

✓ dotations nettes aux amortissements et aux provisions (17,8 M€ contre 13,3 M€ à fin 2014) en hausse principalement par un effet volume avec les acquisitions 2014 et 2015;

✓ charges sur immeubles (8,0 M€ contre 9,4 M€ à fin 2014), dont la baisse est principalement expliquée par la diminution des honoraires d'architectes, de transaction, et de commercialisation;

✓ frais de fonctionnement (2,7 M€ contre 5,9 M€ à fin 2014) en baisse grâce à la diminution des charges de personnel et des honoraires (cf. avocats et conseils dans le cadre des OPA en 2014).

Compte tenu du résultat des cessions d'actifs (1,6 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (0,5 M€), le résultat opérationnel ressort à 26,6 M€ en 2015 contre 24,2 M€ en 2014.

⇨ L'évolution du résultat financier au cours de la période, de – 20,0 M€ à – 14,2 M€, s'explique essentiellement par :

✓ La variation du poste « autres produits et charges financiers » (+2,4 M€ en 2015 contre -5,2 M€ en 2014), issue principalement de la revalorisation et/ou des coûts de rupture des instruments de couverture ; Le montant positif en 2015 renvoie principalement à la revalorisation des dérivés entre le 1er janvier 2015 et les dates de rupture des instruments de couverture.

- ✓ L'augmentation du coût de l'endettement net qui découle de l'amortissement accéléré des coûts d'émission d'emprunt du fait du remboursement anticipé de tous les financements hypothécaires historiques en 2015 (+2,5 M€), de la hausse de l'endettement moyen (379,7 M€ en 2015 contre 354,0 M€ en 2014), partiellement compensés par une baisse du taux moyen de l'endettement (3,2% en 2015 contre 3,8 % en 2014).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) est un bénéfice de 12,4 M€ en 2015 contre un bénéfice de 4,2 M€ en 2014.

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité récurrente d'exploitation du patrimoine immobilier des éléments non récurrents impactant le résultat consolidé, tels que les ajustements de valeurs des actifs et passifs, les plus et moins-values de cession et les produits et charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

	2015			2014 retraité (***)			
En M€	Résultat récurrent	Résultat non récurrent	**Résultat Total IFRS**	Résultat récurrent	Résultat non récurrent	**Résultat Total IFRS**	**Var. Résultat récurrent (%)**
Loyers bruts	53,0		**53,0**	51,9		**51,9**	***2,1%***
Dotations nettes aux amortissements	-17,4		**-17,4**	-15,6		**-15,6**	
Dotations nettes aux provisions	-0,3		**-0,3**	2,3		**2,3**	
Charges sur immeubles(*)	-7,6	-0,4	**-8,0**	-8,5	-0,9	**-9,4**	
Frais de fonctionnement	-3,1	0,4	**-2,7**	-2,9	-3,0	**-5,9**	
Résultat opérationnel courant	24,5	0,1	**24,6**	27,1	-3,9	**23,2**	***-9,7%***
%loyers	*46,2%*		***46,4%***	*52,2%*		***44,8%***	
Résultats de cessions		1,6	**1,6**		0,9	**0,9**	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1	0,6	**0,5**	0,1		**0,1**	
Résultat opérationnel	24,4	2,3	**26,6**	27,2	-3,0	**24,2**	***-10,4%***
%loyers	*46,0%*		***50,3%***	*52,5%*		***46,7%***	
Coût de l'endettement net	-14,1	-2,5	-16,6	-14,8		-14,8	
Autres produits et charges financiers	0,2	2,2	2,4		-5,2	-5,2	
Résultat financier net	-13,9	-0,3	**-14,2**	-14,8	-5,2	**-20,0**	***6,4%***
Résultat net avant impôts	10,5	2,0	**12,5**	12,4	-8,2	**4,2**	***-15,2%***
Impôts	-0,04		**-0,04**	0,0		**0,0**	
Résultat net (Part du Groupe)	10,4	2,0	**12,4**	12,4	-8,2	**4,2**	***-15,6%***
%loyers	*19,7%*		***23,5%***	*23,8%*		***8,1%***	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**	1,1	0,2	**1,3**	2,0	-1,3	**0,7**	***-43,5%***

(*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

(**) nombre d'actions au 31/12/2015: 9 463 747 ; nombre d'actions au 31/12/2014: 6 328 181

(***) proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)

Le résultat net récurrent s'élève à 10,4 M€ en 2015 contre 12,4 M€ en 2014. Il correspond au résultat retraité des ajustements de valeurs sur les instruments financiers, du résultat de cession, et du résultat lié à l'activité non récurrente du groupe. La marge opérationnelle courante de l'activité récurrente est en légère baisse de 52,2% en 2014 à 46,2% en 2015.

Le Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) ressort quant à lui à 26,3 M€ en 2015 contre 21,9 M€ en 2014 :

en M€	2015	2014	VAR %
Résultat net IFRS (part du groupe)	12,4	4,2	197,7%
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	17,7	13,3	33,0%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-1,6	-0,9	85,1%
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	-66,7%
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	N/A	N/A	N/A
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	N/A	N/A	N/A
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	-2,2	5,2	-142,9%
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	N/A	N/A	N/A
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	N/A	N/A	N/A
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	N/A	N/A	N/A
(x) Intérêts minoritaires	N/A	N/A	N/A
EPRA Earnings	26,3	21,9	20,3%
nombre d'actions au 31 12 2015 (en millions)	9,463747	6,328181	49,5%
EPRA Earnings par action	2,8	3,5	-19,5%

L'augmentation du résultat net récurrent EPRA renvoie d'une part à l'augmentation des loyers (53 M€ en 2015 contre 51,9 M€ en 2014) ainsi qu'à la baisse des charges sur immeubles et de fonctionnement (10,7 M€ en 2015 contre 15,8 M€ en 2014).

La baisse du résultat net récurrent EPRA par action découle de l'augmentation de capital qui a vu la création de 3 135 566 actions. Cette opération a permis de lever plus de 180 M€, enveloppe qui n'a pas totalement contribué au résultat de l'ensemble de l'exercice 2015.

b) Bilan consolidé

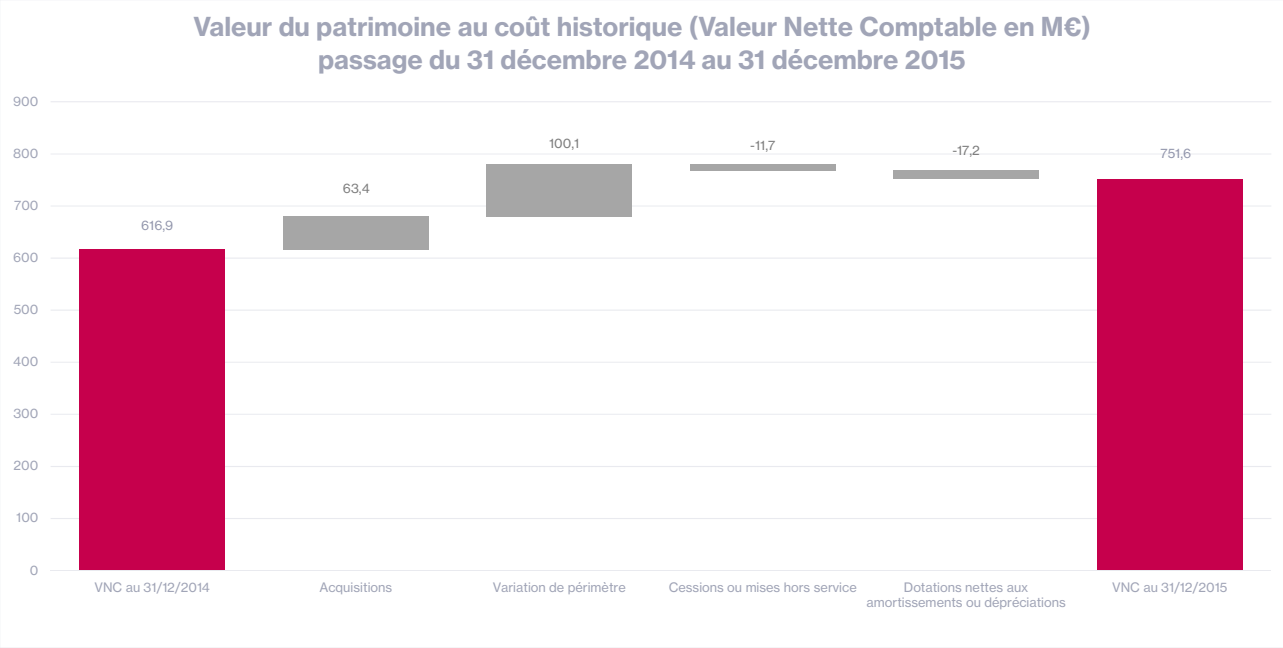
Au 31 décembre 2015, le total du bilan s'élève à 843,7 M€ contre 662,2 M€ au 31 décembre 2014.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

- **A l'actif :**

⇨ L'augmentation nette de 134,7 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 31/12/2014	Acquisitions	Cessions ou mises hors service	Dotations nettes aux amortissements ou dépréciations	Reclassement	Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	Variation de périmètre	VNC au 31/12/2015
Immeubles de placement	596,0	60,1	-2,7	-17,2	3,3	-4,3	100,1	**735,3**
Immeubles de placement en cours de construction	12,0	3,3	0,0	0,0	-3,3	0,0	0,0	**12,0**
Immeubles destinés à être cédés	9,0	0,0	-9,0	0,0	0,0	4,3	0,0	**4,3**
Total Patrimoine	**616,9**	**63,4**	**-11,7**	**-17,2**	**0,0**	**0,0**	**100,1**	**751,6**



Les acquisitions renvoient à 2 immeubles de bureau situés à Vélizy et Guyancourt.

La variation de périmètre renvoie à l'acquisition des parts de la SAS Bangor qui détient la SNC RUF Gestion, elle-même propriétaire d'un immeuble de bureau situé à Puteaux.

⇨ La diminution du poste « Autres créances et comptes de régularisation »;

Les autres créances sont constituées essentiellement au 31 décembre 2015 :
- de 2 016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
- de 1 050 K€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).

⇨ Le niveau de trésorerie qui passe de 14,8 M€ à 68,6 M€, notamment impactée positivement par l'augmentation de capital, les cessions de la période, et négativement par les acquisitions, la distribution de dividende (hors part prise sur la prime d'émission), et une partie des remboursements anticipés d'emprunts.

▪ **<u>Au passif</u> :**

⇨ L'augmentation des capitaux propres de 163,8 M€ est principalement liée à :

- Les augmentations du capital et de la prime d'émission découlant de l'exercice de plus de 5,6 millions de BSA, de la levée de 22 390 options de souscription d'actions et de la livraison de 1 243 actions gratuites en 2015 ;
- L'augmentation du résultat net de l'exercice par rapport à 2014 (+8,6 M€) ;
- Partiellement compensées par la distribution de dividende (28,4 M€ dont 21,5 M€ prélevés sur la prime d'émission).

⇨ La dette bancaire nette (y compris les avances en trésorerie de l'actionnaire majoritaire) passe de 364,7 M€ au 31/12/2014 à 343,8 M€ au 31/12/2015 :

La dette bancaire brute passe de 384,7 M€ à 412,3 M€ soit une hausse de 27,6 M€ expliquée d'une part, par 2 nouveaux emprunts contractés au 2ème semestre (obligation euro pp de 202,8 M€ au 31/12/2015 et emprunt corporate de 209,6 M€ au 31/12/2015) et d'autre part le remboursement anticipé de tous les emprunts historiques. La dette bancaire nette correspond à la dette bancaire brute retraitée de la trésorerie.

- La diminution des autres dettes (53,1 M€ à fin 2015 contre 63,0 M€ à fin 2014) renvoie principalement à :

  - La rupture des instruments de couverture historiques dont la juste valeur au 31/12/2014 s'élevait à -14,2 M€ ;
  - Les autres dettes fiscales passent de 6,6 M€ à 19,9 M€ notamment du fait de la comptabilisation d'un impôt différé passif calculé sur la base d'une Exit Tax de 14,8 M€ relative à l'acquisition des titres de la SAS Bangor (Exit tax calculée sur la plus-value latente, c'est-à-dire la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et son prix de revient fiscal, lorsqu'interviendra l'option de la SNC RUF Gestion pour le régime SIIC en 2016) ;
  - Les dettes fournisseurs et autres dettes passent de 34,2 M€ à 24,8 M€, dont 13,8 M€ de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 1T 2016. La diminution s'explique notamment par :
    - la comptabilisation en 2014 de 3,5 M€ d'acompte perçu sur la vente du terrain d'Arman Ampère (vente intervenue en 2015) ;
    - l'indemnité AXA reçue en 2014 pour le sinistre DO de Rueil comptabilisée en autre dette en attendant l'achèvement des travaux qui est intervenu en 2015 (impact - 2,2 M€) ;
    - la diminution de la dette correspondant à l'étalement du paiement de la redevance pour création de bureau au titre du permis de construire Ampère et Newton à Massy Ampère ;
    - la diminution de la dette relative à l'étalement du paiement du redressement sur les droits d'enregistrement relatifs au terrain de la SCI Arman Ampère.

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 48,7 M€ en 2014 à 32,7 M€ en 2015 (-16,0 M€). Cette diminution s'explique principalement par l'évolution de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (impact -23,9 M€), une hausse des loyers « cash » (impact +0,9 M€), une diminution des produits et charges opérationnelles (impact +0,7 M€);

Nota bene : la variation 2015 du BFR lié à l'activité de -10,1 M€ renvoie à une augmentation nette des créances de 1,8 M€ et à une diminution nette des dettes de 12,0 M€

⇨ Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2014 et 2015 (-47,5 M€) de -82,1 M€ à -129,6 M€ s'explique principalement par la hausse des investissements (acquisition d'immeubles ou de parts de société) et baisse des cessions d'actifs ;

⇨ Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à +150,8 M€ en 2015 contre +26,5 M€ en 2014 (+124,3 M€). La variation s'explique principalement comme suit :

- augmentation de capital (+177,1 M€) ;
- versement du dividende (-28,4 M€) ;
- 2 emprunts contractés en 2015 à hauteur de 410,0 M€ (+339,0 M€) ;
- remboursement anticipé des emprunts hypothécaires historiques (- 348,3 M€) ;
- hausse des intérêts financiers nets versés et des coûts de rupture des dérivés (+10,9 M€) (cf. augmentation des intérêts courus non échus).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 14,6 M€ au 1er janvier à 68,6 M€ au 31 décembre 2015, soit une variation de +54,0 M€ au titre de l'exercice écoulé.

d) Cash flow courant

en M€	2015	2014	VAR %
Loyers bruts cash	52,8	51,9	1,8
Charges récurrentes sur immeubles	-7,6	-8,5	-9,7
Frais généraux récurrents	-3,1	-2,9	5,1
Intérêts financiers versés	-9,7	-13,5	-27,9
Cash-flow courant	**32,3**	**27,0**	**19,8**
Cash-Flow courant (en € / action *)	**3,4**	**4,7**	**-27,5**

(*) nombre d'actions au 31/12/2015 : 9 463 747, nombre d'actions au 31/12/2014 : 6 328 181

Le cash flow courant s'élève à 32,3 M€ en 2015 contre 27,0 M€ en 2014, en hausse de 19,8 % sous l'effet conjugué de la hausse des loyers (variation de périmètre), de la baisse des charges récurrentes sur immeubles et frais généraux récurrents, et de la baisse des intérêts financiers versés (cf. augmentation des intérêts courus non échus).

2.2. Financement du groupe

La dette bancaire brute s'élève à 412,3 M€ au 31 décembre 2015 contre 384,1 M€ au 31 décembre 2014.

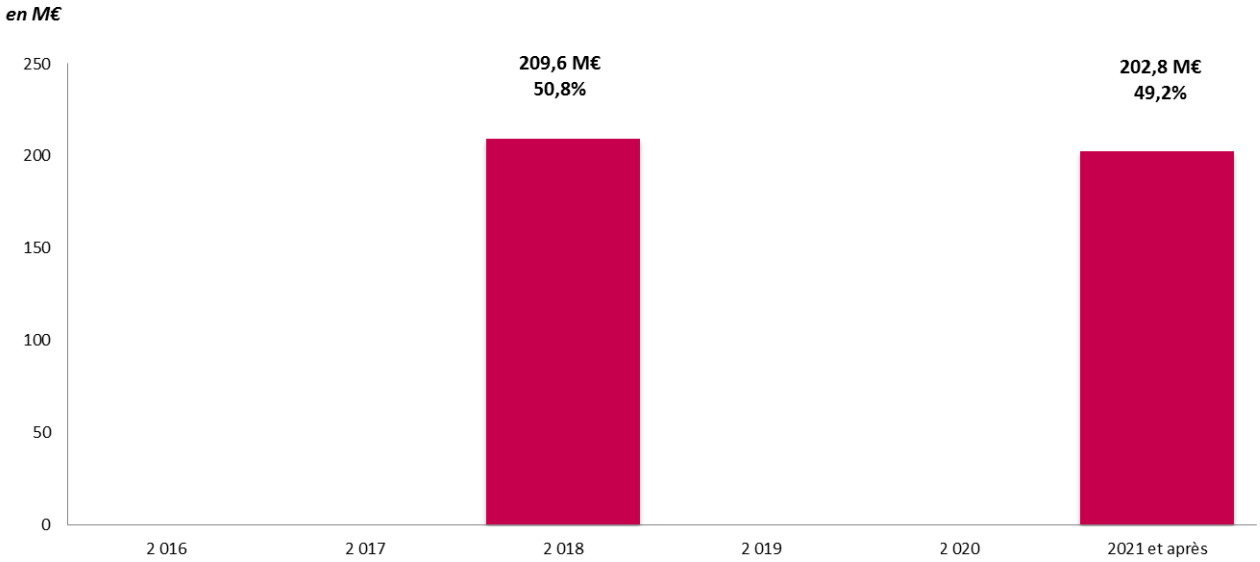
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 343,8 M€ à fin 2015 contre 369,6 M€ à fin 2014 :

Structure de l'endettement en M€	**31/12/2015**	**31/12/2014**
Dette bancaire brute	412,3	384,1
Trésorerie placée	-50,9	-3,4
Liquidité	-17,6	-19,8
Immobilisations financières (Gage espèces)	0,00	0,00
Dette bancaire nette	**343,8**	**369,6**

L'encours moyen de la dette a progressé en 2015, du fait notamment des nouveaux investissements. Il s'établit à 379,7 M€ en 2015 contre 354,0 M€ en 2014.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2015 représente 37,6 % du patrimoine dont la valeur est de 915,3 M€, contre 47,7 % au 31 décembre 2014.

La dette bancaire consolidée de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2015 de 412,3 M€ est représentée, par maturité, dans le graphique ci-après :



La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 6,1 ans au 31 décembre 2015 contre 3,1 ans au 31 décembre 2014. Les emprunts historiques ont été remboursés en 2015, et 2 emprunts d'échéances octobre 2018 et juillet 2025 ont été contractés au cours de l'exercice.

A la suite de ce refinancement, et de la baisse de l'Euribor 3M, le coût moyen de financement du Groupe ressort quant à lui à 3,22 % en 2015, contre 3,77 % en 2014.

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

Ratios d'endettement	**2015**	**2014 (*)**
Fonds propres consolidés (M€)	378,2	214,5
Dette bancaire nette (M€)	343,8	364,7
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	91 %	170 %
Dette bancaire nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)	37,6 %	47,7 %
Ratios de financement	**2015**	**2014 (*)**
Coût moyen de la dette	3,2 %	3,8 %
Emprunt à taux fixe ou capé	58,2 %	100 %
Maturité de la dette	6,1 ans	3,1 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (**)	2,7	2,5

(*) proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)
(**) EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur, dotation ou reprise nette aux amortissements et provisions et autres produits et charges d'exploitation

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 31/12/2015

	31/12/2015	Covenants bancaires				Ratios calculés au 31/12/2015						
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€ (valeur d'expert)	Taux	Échéance	Nature du financement
Lignes Hypothécaires												
Obligation EURO PP	202,8	55%	2x	N/A	N/A	37,6%	293%	N/A	N/A	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
RCF POOL BNP	209,6	50%	2x	<20%	>500 M€	37,5%	255%	0%	916,4	Euribor3M +65 bps	30/10/2018	Corporate (Revolving Credit Facility)
TOTAL Dette bancaire	**412,3**											

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2015 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 2015, hormis l'immeuble « Le Linéa » (Puteaux) entré dans le portefeuille le 30/11/2015 et pour lequel la Juste Valeur prise en compte correspond à la valeur conventionnelle retenue dans l'acte d'acquisition des titres de la SAS Bangor.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2015, le groupe a décidé de ne retenir que 2 experts (au lieu de 4 auparavant) pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- Crédit Foncier Expertise ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Au cours de l'année, le Groupe n'a pas procédé à une rotation des experts. Elle interviendra pour une partie du portefeuille en 2016. 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.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 915,3 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

Evolution du patrimoine au 31 décembre 2015

en millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	Var M€	Var %
Bureaux Paris-IdF	750,4	594,5	155,9	26,2%
Bureaux Régions	107,3	110,5	-3,2	-2,9%
Total bureaux	**857,6**	**704,9**	**152,7**	**21,7%**
Autres actifs	57,7	60,2	-2,5	-4,2%
Total autres actifs	**57,7**	**60,2**	**-2,5**	**-4,2%**
Total patrimoine	**915,3**	**765,1**	**150,2**	**19,6%**

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.

Actif net réévalué

- Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

  L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2015, 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 58,1 € par action au 31 décembre 2015, contre 58,2 € au 31 décembre 2014, soit une légère baisse de 0,2 %. Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions dilué- cf. glossaire), cet ANR ressort à 86,9 € par action au 31 décembre 2015 soit une augmentation de 49,4 % par rapport au 31 décembre 2014.

- Actif Net Réévalué EPRA

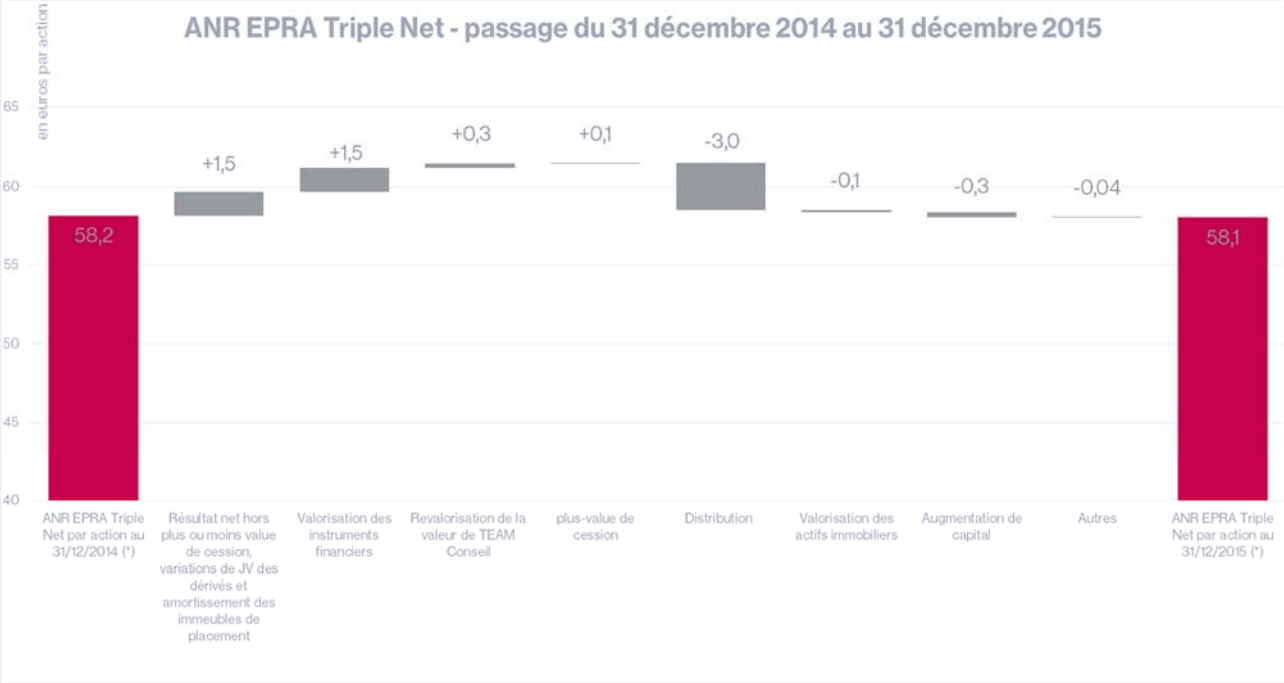
  L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2015, retraités des éléments suivants :

  - 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 59,6€ par action au 31 décembre 2015 contre 60,4 € par action au 31 décembre 2014, soit une diminution de 1,3 %.

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	378,2	362,7	4,3%
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	163,7	N/A	
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	8,2	5,6	
EPRA NNNAV	550,1	368,3	49,4%
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	- 0,2	14,2	
Retraitement Impôts Différés	14,4	- 0,3	
EPRA NAV	564,3	382,1	47,7%
Nombre d'actions dilué en fin de période	*9 475 122*	*6 330 337*	49,7%
Par actions (€) (*)			
ANR Triple Net EPRA par action après dilution	**58,1**	**58,2**	-0,2%
ANR Triple Net par action avant dilution	**86,9**		49,4%
ANR EPRA par action après dilution	**59,6**	**60,4**	-1,3%
ANR par action avant dilution	**89,1**		47,7%

Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31/12/2014 à celui au 31/12/2015



2.4. Indicateurs de performance EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

	2015	2014	Var en %
EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA) (1)			
EPRA Earnings en M€	26,3	21,9	20,3%
EPRA Earnings en € par action (**)	2,78	3,45	-19,5%

Nombre d'actions au 31/12/2015 : 9 463 747 ; nombre d'actions au 31/12/2014 : 6 328 181

La légère augmentation du résultat net récurrent EPRA renvoie d'une part à l'augmentation des loyers (53 M€ en 2015 contre 51,9 M€ en 2014) ainsi qu'à la baisse des charges sur immeubles et de fonctionnement (10,7 M€ en 2015 contre 15,8 M€ en 2014).
La baisse du résultat net récurrent EPRA par action découle de l'augmentation de capital qui a vu la création de 3 135 566 actions. Cette opération a permis de lever plus de 180 M€, enveloppe qui n'a pas totalement contribué au résultat de l'ensemble de l'exercice 2015.

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

	31/12/2015	31/12/2014	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	564,3	382,1	47,7%
ANR EPRA en € par action (*)	59,6	60,4	-1,3%
ANR EPRA triple net en M€	550,1	368,3	49,4%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	58,1	58,2	-0,2%

L'ANR triple net au 31 décembre 2015 est en augmentation par rapport au 31 décembre 2014 sous l'effet conjugué de l'augmentation de capital, du résultat opérationnel, de la revalorisation des instruments de couverture et de la revalorisation de la valeur de la société TEAM Conseil suite à son développement et notamment à l'internalisation de l'activité de gestion immobilière.

L'ANR triple net par action est quant à lui en légère diminution principalement sous l'effet compensé de la distribution (dont une partie a été prélevée sur la prime d'émission) (-3,0 €/action), du résultat opérationnel (+1,5 €/action) et de la revalorisation des dérivés (+1,5 €/action) et de la valeur de la société TEAM Conseil (+0,3 €/action).

Taux de rendement EPRA

	31/12/2015	31/12/2014	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	5,96%	6,47%	-7,9%
Taux de rendement EPRA (**)	5,84%	6,14%	-4,9%

(*) Loyer au 31 décembre annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus
(**) Loyer au 31 décembre annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante). Il est stable à 10,3 % au 31/12/2015 par rapport à 10,4 % au 31/12/2014, comme suit :

	31/12/2015	31/12/2014	Variation 2015/2014	en %
Bureaux Paris-IdF	7,2%	9,1%	-1,9%	-21,3%
Bureau Régions	23,8%	22,4%	1,4%	6,1%
Bureaux	**10,1%**	**11,9%**	**-1,8%**	**-15,1%**
Autres actifs	12,9%	0,0%	12,9%	100,0%
Total autres actifs	**12,9%**	**0,0%**	**12,9%**	**100,0%**
Total patrimoine	**10,3%**	**10,4%**	**0,0%**	**-0,2%**

Ratio de coûts EPRA

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

Ratios de coûts EPRA	2015	2014
(i) Charges immobilières et administratives	41,3	41,6
Achats consommés	0,82	1,75
charges de personnel	3,64	5,76
charges externes	10,42	12,90
Impôts et taxes	8,36	7,60
Dotations nettes aux amortissements	17,42	15,63
Dotations nettes aux provisions	0,33	-2,30
Autres charges d'exploitation	0,29	0,25
(ii) Moins: charges locatives refacturées aux locataires	-11,83	-10,95
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	0
(iv) Moins: autres refacturations couvrant des frais généraux	0	0
(v) Plus: Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	0	0
Exclus :		
(vi) Moins: amortissement et dépréciation des immeubles de placement -	-17,75	-13,33
(vii) Moins: coûts de location des terrains	-0,79	-0,80
(viii) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-1,00	-1,06
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE) (A)	**9,9**	**15,4**
(ix) Moins - Charges de vacance	-3,08	-2,98
COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B)	**6,8**	**12,5**
(x) Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	52,21	51,10
(xi) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-1,00	-1,06
(xii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	0	0
REVENUS LOCATIFS ©	**51,21**	**50,04**
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE) (A) / ©	**19,3%**	**30,9%**
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE) (B) / ©	**13,3%**	**24,9%**

2.5. Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Au 31 décembre 2015, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 914,5 M€ contre 425,1 M€ au 31 décembre 2014.

À l'actif :

- ⇨ L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy-Energy 2 (acquis fin 2006), de Saint-Cloud (acquis début 2008), de Suresnes (acquis fin 2014), de Vélizy-Vauban (acquis en 2015) et de Guyancourt-Berlioz (acquis en 2015) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2015 s'élève à 157,6 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (248,9 M€) et du montant des créances rattachées (69,4 M€).

L'augmentation de 54,2 M€ des immobilisations corporelles fait principalement suite à l'acquisition des immeubles de Vélizy-Vauban et de Guyancourt-Berlioz en 2015.

L'augmentation de 58 M€ des titres de participations renvoie principalement à :

- la reprise de dépréciation des titres Locafimo comptabilisée au 31/12/2015 à hauteur de 12,6 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo ;
- à la reprise de dépréciation des titres Comète comptabilisée au 31/12/2015 à hauteur de 3,9 M€ à la suite de la revalorisation de l'ANR de la SCI Comète ;
- l'acquisition des titres de la SAS Bangor (qui détient elle-même les parts de la SNC RUF gestion, propriétaire d'un immeuble à Puteaux) pour 41,4 M€ (dont 2,2 M€ de frais d'acquisition).

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant d'une part les financements stables assurés par la société mère à ses filiales et d'autre part la remontée des résultats bénéficiaires des filiales, ont diminué en 2015 de 75,8 M€ à 69,4 M€, principalement du fait des résultats des filiales inférieurs à ceux de 2014. En effet, les coûts de rupture des instruments de couvertures sont venus grever les résultats sociaux des filiales concernées, globalement à hauteur de 12,1 M€.

⇨ L'actif circulant s'élève à 437,9 M€ au 31 décembre 2015 contre 54,8 M€ à fin 2014. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'augmentation des créances en compte-courant vis-à-vis des filiales du groupe. En effet, tous les emprunts hypothécaires historiques ont fait l'objet d'un remboursement anticipé en 2015 via des avances en compte-courant d'associé (impact d'environ 350 M€) ;
- l'augmentation des valeurs mobilières de placement (+27,9 M€) ;
- l'augmentation des disponibilités (+5,0 M€).

<u>Au passif</u> :

⇨ Les capitaux propres de la société s'élèvent à 483,0 M€ à fin 2015 contre 318,5 M€ fin 2014.

Cette augmentation de 164,5 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Levée de 22 390 SO le 09/02/2015, générant une augmentation de capital à hauteur de 111 950 € et une dotation à la prime d'émission de 861 791,10 € ;
- Attribution de 633 actions gratuites (+3 165 € de capital) ;
- Exercice de 1 661 420 BSA et livraison de 913 781 actions en avril/mai 2015, soit une augmentation de capital de 4 569 070 € et une dotation à la prime d'émission de 48 432 142 € ;
- Exercice de 1 261 880 BSA et livraison de 694 034 actions en mai/ juin 2015, soit une augmentation de capital de 3 470 170 € et une dotation à la prime d'émission de 36 783 802 € ;
- Exercice de 2 733 940 BSA et livraison de 1 503 667 actions en juin 2015, soit une augmentation de capital de 7 518 335 € et une dotation à la prime d'émission de 79 694 351 € ;
- Imputation de 1,6 M€ de frais liés à l'augmentation sur la prime d'émission ;
- 21,5 M€ sur le dividende versé au 30 juin 2015 ont été prélevés sur la prime d'émission ;
- Réserve légale: +48 K€ (Cf. PV de l'AG du 28 mai 2015) ;
- Distribution du résultat 2014 (-5,7 M€) et du report à nouveau disponible (-1,3 M€) ;
- Bénéfice de l'exercice de 12,9 M€ en 2015.

⇨ En 2015, la Société de la Tour Eiffel a d'une part procédé au remboursement anticipé de ses emprunts hypothécaires (représentant 13,6 M€ au 31/12/2014) et les avances de trésorerie consenties par l'actionnaire majoritaire (68,4 M€ au 31/12/2014). Elle a d'autre part émis une obligation (représentant une dette de 203,1 M€ au 31/12/2015) et contracté un emprunt corporate (210,1 M€ au 31/12/2015). L'impact de ce refinancement est donc une augmentation des dettes de 331,2 M€ au cours de l'exercice.

Au compte de résultat :

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 12,2 M€ (contre 5,9 M€ en 2014), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (0,8 M€) des honoraires TEAM d'asset management, d'administration, de développement, de vente (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Tour Eiffel Asset Management jusqu'au 30 juin 2015), ainsi que des honoraires comptables, réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses 5 immeubles (11,0 M€).

Les charges d'exploitation (9,0 M€ contre 10,9 M€ en 2014) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management et d'administration conclu avec Tour Eiffel Asset Management au 1er semestre puis TEAM Conseil au second semestre, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel. La diminution renvoie principalement à :

- la baisse des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management/TEAM Conseil ;
- la baisse des honoraires d'avocats et de conseils (cf. litiges actionnariaux et OPA en 2014) ;
- partiellement compensées par l'augmentation des taxes immobilières (taxe foncière et taxe sur les bureaux) essentiellement dû à un effet volume et par l'augmentation des dotations aux amortissements ;

  Nota bene : en 2015, les coûts liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission tandis que les coûts d'émission d'emprunt ont été étalés sur la durée des emprunts.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à +3,2 M€ en 2015 contre -5,0 M€ en 2014.

Le résultat financier, qui s'élève à 9,9 M€ en 2015 contre 10,6 M€ en 2014, est essentiellement constitué des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations, des produits nets de placement de trésorerie et charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires. L'évolution significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique principalement par la baisse des remontées de résultat des filiales et notamment du dividende versé par la SAS Locafimo (3,8 M€ en 2015 contre 28,5 M€ en 2014) et par la reprise de dépréciation sur les titres Locafimo et Comète de 16,5 M€ à comparer à une dotation aux dépréciations de ces mêmes titres de 32,7 M€ en 2014.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de -0,1 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 12,9 M€ contre 5,7 M€ à la clôture de l'exercice 2014.

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 clos à fin 2015.

Au cours de l'exercice 2015, la Société de la Tour Eiffel a acquis les participations suivantes :

- ✓ SAS BANGOR : 1.750 actions de 100 euros (soit 100 % du capital).

- ✓ SNC RUF GESTION : 1 part, les 17.469 autres parts composant le capital étant détenues par la SAS BANGOR.
  Cette Société est propriétaire de l'immeuble Le Linéa à Puteaux.

Au 31 décembre 2015, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 18 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 18 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (TEAM Conseil), les 17 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 le tableau suivant :

Dettes fournisseurs (en €)					
Exercice 2015	**Factures à 30 jours**	**Factures à 45 jours**	**Factures à 60 jours**	**Autres délais**	**Total**
Factures 2015	482 423,00		28 004,63		510 427,63
Fournisseurs factures non parvenues				1 207 620,76	1 207 620,76
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	482 423,00	-	28 004,63	1 207 620,76	1 718 048,39
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				10 066,33	10 066,33
Exercice 2014	**Factures à 30 jours**	**Factures à 45 jours**	**Factures à 60 jours**	**Autres délais**	**Total**
Factures 2014	68 383,30		14 881,00	26 848,72	110 113,02
Fournisseurs factures non parvenues				4 682 718,00	4 682 718,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 383,30	0,00	14 881,00	4 709 566,72	4 792 831,02

3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. Composition du conseil d'administration et de la direction

Afin de tenir compte des nouveaux investisseurs entrés dans le capital, le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2015, qui l'a votée, l'entrée de trois nouveaux administrateurs : AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot, et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Au cours de l'exercice 2015, les changements suivants sont intervenus dans la composition du conseil :

administrateur	mouvement	décisions
Maxence Hecquard	nomination	Ratification par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 de la cooptation décidée le 13 février 2015 de Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire
AG REAL ESTATE, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans
MM PUCCINI, représentée par Monsieur Guy Charlot	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans
SURAVENIR, représentée par Monsieur Thomas Guyot	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans
Monsieur Hubert Rodarie	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans Renouvellement de son mandat de Président par le Conseil d'administration du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans
Madame Agnès Auberty	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans
SMAvie représentée par Monsieur Patrick Bernasconi	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 mai 2015 pour une durée de trois ans

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

Hubert Rodarie	Président	Adresse personnelle : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon
AG REAL ESTATE, représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	Administrateur indépendant	Siège social : 4-10 Boulevard Saint Lazare, 1210 Bruxelles, Belgique
Agnès Auberty	Administratrice	Adresse personnelle : 17 rue Nollet, 75017 Paris
Maxence Hecquard	Administrateur	Adresse personnelle : 21, rue d'Arcole 75004 Paris
Bernard Milléquant	Administrateur	Adresse personnelle : 46 boulevard d'Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine
MM PUCCINI, représentée par Guy Charlot	Administrateur indépendant	Siège social : 21 rue Laffitte, 75009 Paris
SMABTP, représentée par Didier Ridoret	Administrateur	Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris
SMAVie BTP, représentée par Patrick Bernasconi	Administrateur	Siège social : 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris
SURAVENIR, représentée par Thomas Guyot	Administrateur indépendant	Siège social : 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest
Marie Wiedmer-Brouder	Administratrice indépendante	Adresse personnelle : 16 rue Fortuny, 75017 Paris

Quatre administrateurs sont indépendants : Madame Marie Wiedmer-Brouder, AG REAL ESTATE, MM PUCCINI et SURAVENIR. La composition du Conseil d'administration est conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlenext adopté par la Société le 16 octobre 2014, lequel préconise l'accueil d'au moins deux membres indépendants.

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).

Monsieur Frédéric Maman, directeur général adjoint, a quitté la Société au cours de l'exercice 2015.

3.2. Contrats de travail

Les membres des organes d'Administration et de direction générale ne sont pas liés 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 filiale TEAM Conseil jusqu'au 31 décembre 2015, puis 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.

3.3. Mandats exercés par les dirigeants en 2015

✓ **Hubert RODARIE**
Né le 8 novembre 1955 à Chalon-sur-Saône (71), nationalité française
Adresse : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Fonction principale exercée dans la Société :
Président du conseil d'administration

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)
- SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)
- SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM BTP directeur général délégué (groupe SMA)
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA : administrateur (groupe SMA)
- SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : administrateur/directeur général délégué (groupe SMA)
- SMA GESTION SA : président du conseil d'administration (groupe SMA)
- SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : administrateur/directeur général (groupe SMA)
- SMA SA : représentant permanent de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA), membre du conseil de surveillance
- 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
- ASEFA SA (Espagne) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
- PACTINVEST SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
- SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA)

- FONCIERE 114 SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
- SCI rue Louis Armand (groupe SMA), gérant
- FONCIERE CERES : représentant permanent de SELICOMI SAS (groupe SMA), Président
- Les Bâtisseurs de France – GERP (association – groupe SMA)
- BATI PREMIERE (SICAV), administrateur
- FONDATION D'ENTREPRISE STE
- 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
- S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
- OPTIMIZE Investment Partners SGFIM SA (Portugal), administrateur
- PROXY ACTIVE INVESTORS (SICAV) représentant permanent de SMABTP, SAM, administrateur
- SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : représentant permanent de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA), administrateur

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 750

✓ **Philippe LEMOINE**
Né le 7 septembre 1948 à Saint Brieuc (22), nationalité française
Adresse : 59 rue Saint Denis, 92100 Boulogne Billancourt

Fonction principale exercée dans la Société :
Directeur général

Date de nomination :
Nomination le 16 octobre 2014 à compter du 17 octobre 2014

Année d'échéance du mandat : 2017

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 :
Néant

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
- SILIC : Directeur Général non administrateur. Mandat échu en 2013
- SAS SOCOMIE : Président. Mandat échu en 2013
- SAS Foncière Nanteuil : Président. Mandat échu en 2013
- SARL EPP PERIPARC NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013
- SARL DU NAUTILE : Gérant. Mandat échu en 2013
- SAS HAVANE : Président. Mandat échu en 2013
- SAS 21-29 RUE DES FONTANOT : Président. Mandat échu en 2013
- SCI SEPAC, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013
- SCI JCB2, Associé Gérant SILIC, Représentée par Philippe Lemoine. Mandat échu en 2013

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : aucune

✓ **AG REAL ESTATE**
Siège social : boulevard Saint Lazare 4-10, B-1210 Bruxelles, Belgique
Représentant permanent : Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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 :
- SAS AG Real Estate France (FR) : Président
- Hexa Logistics SAS (FR) : Président
- SAS Immo Parkings (FR) : Président

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

Nombre d'actions détenues par AG FINANCE, appartenant au même groupe qu'AG REAL ESTATE, au 31 décembre 2015 : 692.967

- **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 :

  <u>Par Mme Brigitte Gouder de Beauregard</u>
  SAS Cristal (FR): Président du Conseil d'administration

  <u>Par SA Re-Invest (dont Madame Brigitte Gouder de Beauregard est administrateur délégué)</u>
  - SA AG Real Estate (B) : Administrateur
  - SA Parc des Louvresses I (B) : Administrateur
  - SA Parc des Louvresses II (B) : Administrateur
  - SA Parc des Louvresses IV (B) : Administrateur
  - SA Parc des Louvresses V (B) : Administrateur
  - OPCI Immo Nation (FR) : Administrateur
  - SAS AG Real Estate France (FR) : Directeur-général
  - Hexa Logistics SAS (FR) : Directeur-général
  - SAS Immo Parkings (FR) : Directeur-général
  - SAS Louvresses Development II (FR) : Directeur-général
  - SAS Louvresses Development IV (FR) : Directeur-général
  - SAS Louvresses Development V (FR) : Directeur-général
  - SA Aedifica (B) : Administrateur
  - SAS Cristal (FR): Président du Conseil d'administration

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

Pour Mme Brigitte Gouder de Beauregard
- SA Parc des Louvresses II (B) : Administrateur (fin du mandat au 14/4/2011)
- SA Parc des Louvresses III (B) : Administrateur (fin du mandat au 14/4/2011)
- SA Parc des Louvresses IV (B) : Administrateur (fin du mandat au 14/4/2011)
- 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)

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Administratrice

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
- SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : Représentant permanent de SMA Gestion (Groupe SMA), administrateur

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 100

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination :
Cooptation le 13 février 2015 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2016

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Président 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
- PACTINVEST : Directeur Général Délégué et administrateur
- BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP SAM, administrateur
- ELECTRUM SAS : président

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 100

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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 : 2017

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
- SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVie BTP SAM (groupe SMA) : directeur général
- SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp : directeur général
- SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE, SAGEVIE (groupe SMA) : représentant permanent de SMA SA, administrateur
- BATI PREMIERE SICAV (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE-SAGEVIE, administrateur
- SMA GESTION SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, 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
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA (groupe SMA) : administrateur
- ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : administrateur
- SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA) : administrateur
- PACTINVEST SAS (groupe SMA) : administrateur
- SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS - SELICOMI SAS (groupe SMA) : administrateur
- SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA – VICTORIA SAS (groupe SMA) : administrateur
- FONCIERE 114 SAS (groupe SMA) : administrateur
- FONCIERE CERES SAS (groupe SMA) : administrateur
- VICTORIA SEGURA DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur

- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) (groupe SMA) : administrateur
- CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : administrateur.

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 10

✓ **MM PUCCINI**
Siège social : 21 rue Laffitte 75009 Paris
801 567 876 RCS PARIS
Représentant permanent : Monsieur Guy Charlot

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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 INEA

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 1.035.000

o **Représentant permanent de MM PUCCINI au conseil d'administration : Guy CHARLOT**
Né le 18 août 1953, nationalité française
Adresse : 5 villa Nieuport 75013 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :
- représentant permanent de MM PUCCINI, administrateur de INEA
- membre du comité d'investissement de INEA
- représentant permanent de OPCI Vivaldi, membre du conseil de surveillance de la SCPI Fructifonds Immobilier
- administrateur de VIVERIS ODYSSEE
- membre du comité de surveillance de SPF2

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

✓ **Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Public - SMABTP**
Société d'assurances mutuelles
Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris
776 684 764 RCS Paris
Représentant permanent : Didier Ridoret

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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

Année d'échéance du mandat : 2016

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 3 478 640

- **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 :
  - SELICOMI – SAS : Président et administrateur :
  - INVESTIMO – SA : Président et administrateur :
  - ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE)- SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : président et administrateur
  - VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : président et administrateur (groupe SMA)
  - SGAM BTP - société de groupe d'assurance mutuelle du BTP Régie par le code des assurances : administrateur
  - SMA SA : (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance
  - CGI BAT – société anonyme régie par le code des assurances (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance
  - 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
  - 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
  - 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
  - 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
  - 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
  - Châteaux DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, Président et administrateur
  - France MENUISIERS SARL, co-gérant
  - MENUISERIES NIORTAISES SARL, co-gérant
  - ROCHE ALU SARL, co-gérant
  - RIDORET DISTRIBUTION SARL, co-gérant
  - ROCHE PVC SARL, co-gérant
  - PONT DE LA REINE SCI, co-gérant
  - RIDORET MENUISERIE SA, Directeur Général Délégué
  - SAG SAS, Directeur Général
  - DIFRAHEL SAS, Président
  - MEDEF : Membre du Comité statutaire

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

✓ **Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics - SMAvie BTP**
Société d'assurances mutuelles
Siège social : 114 avenue Emile Zola 75015 Paris
775 684 772 RCS Paris
Représentant permanent : Patrick Bernasconi

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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 :
Néant

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 2 083 118

o **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
- SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS (groupe SMA) : vice-président et 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
- SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : président directeur général et administrateur
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION SA : Président et administrateur
- 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
- 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
- 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 DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM btp : administrateur
- DEXIA CREDIT LOCAL SA : administrateur
- BERNASCONI TP SAS : président
- PBI Finances : président
- SCI BERNASCONI FRERES : gérant
- Conseil économique, social et environnemental, CESE : Président

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
- L'IMMOBILIERE DES TRAVAUX PUBLICS SA : administrateur
- Fédération Nationale des Travaux Publics, FNTP : Président
- MEDEF Vice-président.

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

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 Federal Finance Gestion
- Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1
- Administrateur de la SPPICAV PREIM DEFENSE
- Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2
- Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA
- Administrateur de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
- Administrateur de la SPPICAV PREIM EURO
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE

- Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
- Administrateur de Salvepar

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 862 070

o **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
- Administrateur de Schelcher Prince Gestion
- Co-gérant SCI Progression Pierre
- Gérant de la SCI Suravenir Pierre
- représentant permanent de Suravenir au Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops

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

✓ **Marie WIEDMER-BROUDER**
Née le 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française
Adresse : 16 rue Fortuny, 75017 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Administratrice

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 : 2017

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :
Membre du comité d'audit
Présidente du comité de Nomination et des Rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :
depuis juin 2012 : Président de Caryatid Advisory
depuis septembre 2014 : Président de Caryatid AM

Mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Directeur Général Adjoint d'EUROSIC, mandat échu en 2011

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 50

3.4. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société

Les conventions réglementées au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sont mentionnées dans la présentation des résolutions d'assemblée générale qui figure à la fin du présent rapport de gestion.

Elles sont en outre relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Ces conventions ont pris fin au cours de l'exercice 2015.

Une convention de mise à disposition à temps partiel, à compter du 1er septembre 2014, d'une salariée de TEAM Conseil (antérieurement dénommée Tour Eiffel Asset Management), filiale de la Société de la Tour Eiffel, a été conclue entre TEAM Conseil et la société Bluebird Investissement. Monsieur Mark Inch était à cette date à la fois Président de la Société de la Tour Eiffel et associé gérant de la Société Bluebird Investissement. Cette convention a été résiliée à effet du 31 mai 2015.

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

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Philippe LEMOINE, directeur général	**2014**	**2015**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	50 962 €	303 821 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	116 725 €
TOTAL	**50 962 €**	**420 546 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Philippe LEMOINE, directeur général	montants au titre de 2014		montants au titre de 2015	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	50 962 €	50 962 €	250 000 €	250 000 €
rémunération variable	0 €	0 €	50 000 €	50 000 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	0 €	0 €	3 821 €	3 821 €
TOTAL	**50 962 €**	**50 962 €**	**303 821 €**	**303 821 €**

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants				
mandataires sociaux non dirigeants	**montants attribués en 2014**			**montants attribués en 2015**
	jetons de présence	**contrat de travail**	**total**	**jetons de présence**
ERRA Mercedes	20 803 €	na	20 803 €	na
LANGLOIS-MEURINNE Aimery	23 803 €	na	23 803 €	na
NOTTAGE Richard	23 684 €	na	23 684 €	na
PROUILLAC Philippe	22 303 €	na	22 303 €	na
WATERLAND Robert *	0 €	42 269 €	42 269 €	na
AG REAL ESTATE	na	na	na	12 578,73 €
AUBERTY Agnès	8 487 €	na	8 487 €	24 899,23 €
CARRON Pierre-Louis	9 355 €	na	9 355 €	2 773,75 €
HECQUARD Maxence	na	na	na	25 630,17 €
MILLEQUANT Bernard	7 618 €	na	7 618 €	26 118,59 €
MM PUCCINI	na	na	na	10 140,02 €
RODARIE Hubert	9 355 €	na	9 355 €	24 618,59 €
SMABTP	7 618 €	na	7 618 €	21 241,17 €
SMAvieBTP	8 487 €	na	8 487 €	20 021,81 €
SURAVENIR	na	na	na	11 359,37 €
WIEDMER BROUDER Marie	8 487 €	na	8 487 €	30 618,59 €
TOTAL	**150 000 €**	**42 269 €**	**192 269 €**	**210 000,02 €**

* rémunération du 1er janvier au 28 février 2014 au titre de son contrat de travail en qualité de Manager de Transition conclu en 2012 avec la filiale Tour Eiffel Asset Management

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2015 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	**Numéro et date du plan**	**Nature des options (achat ou souscription)**	**Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés**	**Nombre d'options attribuées durant l'exercice**	**Prix d'exercice**	**Période d'exercice**
Philippe LEMOINE, directeur général	na	na	na	0	na	na
Total	**néant**					

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2015 par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	**Numéro et date du plan**	**Nombre d'options levées durant l'exercice**	**Prix d'exercice**
Philippe LEMOINE, directeur général	na	-	na
Total	**néant**		

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2015 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° 11 du 27/11/15	2 500	116 725,00 €	27/11/17	27/11/19	*

* 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).

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2015 pour chaque dirigeant mandataire social			
nom du dirigeant mandataire social	**Numéro et date du plan**	**Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2015**	**Conditions d'acquisition**
Philippe LEMOINE	na	0	na
Total		**néant**	

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription venues à échéance en 2015 ou en cours de validité au 31 décembre 2015			
	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
prix de souscription ou d'achat réajusté le 28 mai 2015	41,09 €	39,24 €	42,10 €
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2015	56 070	0	0
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	28 333	12 385	4 954
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	54	223	894
options de souscription restantes en fin d'exercice	651	2 700	10 802

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 2015			
	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	na	na
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	na	na

Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité
au 31 décembre 2015

	plan n° 7	plan n° 8	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	18/05/11	18/05/11	18/05/11	18/05/11	28/05/15
date du conseil d'administration	04/09/12	11/10/12	05/12/12	11/04/13	27/11/15
nombre total d'actions attribuées gratuitement	30 000	1 900	2 100	1 900	10 500
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux de la société	*30 000*	*1 900*	*0*	*0*	*2 500*
Philippe LEMOINE, directeur général	*na*	*na*	*na*	*na*	*2 500*
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	*20 000*	*0*	*0*	*0*	*na*
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	*0*	*1 900*	*0*	*0*	*na*
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	*10 000*	*0*	*0*	*0*	*na*
dont le nombre attribué à un salarié (plan 10) ou aux salariés (plans 9 et 11) d'une filiale			*2 100*	*1 900*	*8 000*
date d'acquisition des actions	04/09/14	11/10/14	05/12/14	11/04/15	27/11/17
date de fin de période de conservation	04/09/16	11/10/16	05/12/16	11/04/17	27/11/19
conditions de performance	*	*	sans	**	***
nombre d'actions acquises au 31 décembre 2015	10 000	158	2 000	1 900	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	20 000	1 742	100	0	0
actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	0	0	10 500

* plans 7 et 8
1/3 des actions définitivement attribuées à condition que i) les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société, ii) l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.
2/3 des actions gratuites définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
Obligation d'achat d'actions :
En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l' attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.
** plan 10
1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la société aient été renforcés.
2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l' attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.

*** 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).

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 2017		X		X		X		X

4. PERSPECTIVES

4.1. Evénements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2016 et l'arrêté du présent document par le conseil d'administration :

- signature le 22 janvier 2016 d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un immeuble situé 56 Quai de Dion Bouton à Puteaux (92),

- signature le 4 février 2016 d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un immeuble situé 19 avenue du Centre » à Guyancourt (78),

- signature le 3 février 2016 d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) de 9 ans dont 6 ferme pour une entreprise du CAC 40, déjà locataire du Parc du Golf à Aix-en-Provence pour lequel sera construit un bâtiment neuf de 4.300 m². Bénéficiant d'une certification BREEAM niveau good, cet immeuble sera livré au 4ème trimestre 2017,

- acquisition le 4 mars de l'immeuble situé Quai de Dion Bouton à Puteaux et acquisition le 8 mars de l'immeuble situé 19 avenue du Centre à Guyancourt.

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, d'autre changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2015.

4.2. 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€ d'ici 2018 - 2020. Cette stratégie de croissance se fonde sur l'achat d'actifs sécurisés et le développement des réserves foncières, en priorité les sites de Massy et d'Orsay.

L'accent sera également mis sur l'amélioration par le groupe de ses « process » et la qualité de ses prestations.

En région, la valorisation des parcs sera l'objet d'une constante attention.

5. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

5.1. 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, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, peuvent exister.

Risques locatifs

La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société TEAM Conseil. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe de TEAM Conseil qui s'assure, en outre, de la solvabilité des locataires. Les propositions de contrats de location sont rédigées par des juristes à partir de contrats de bail types.

Les principaux locataires des immeubles détenus par le Groupe sont soit des entreprises de premier rang soit des organismes publics, permettant ainsi à priori de réduire le risque d'insolvabilité.

Lors de la signature des contrats de bail, le Groupe impose à ses locataires la constitution ou l'octroi de garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois mois de loyer.

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif ne répond pas aux mêmes critères de sélection notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un certain impact sur l'exposition du Groupe au risque d'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

La facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe qui était réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière est désormais internalisée et réalisé par la société TEAM Conseil.

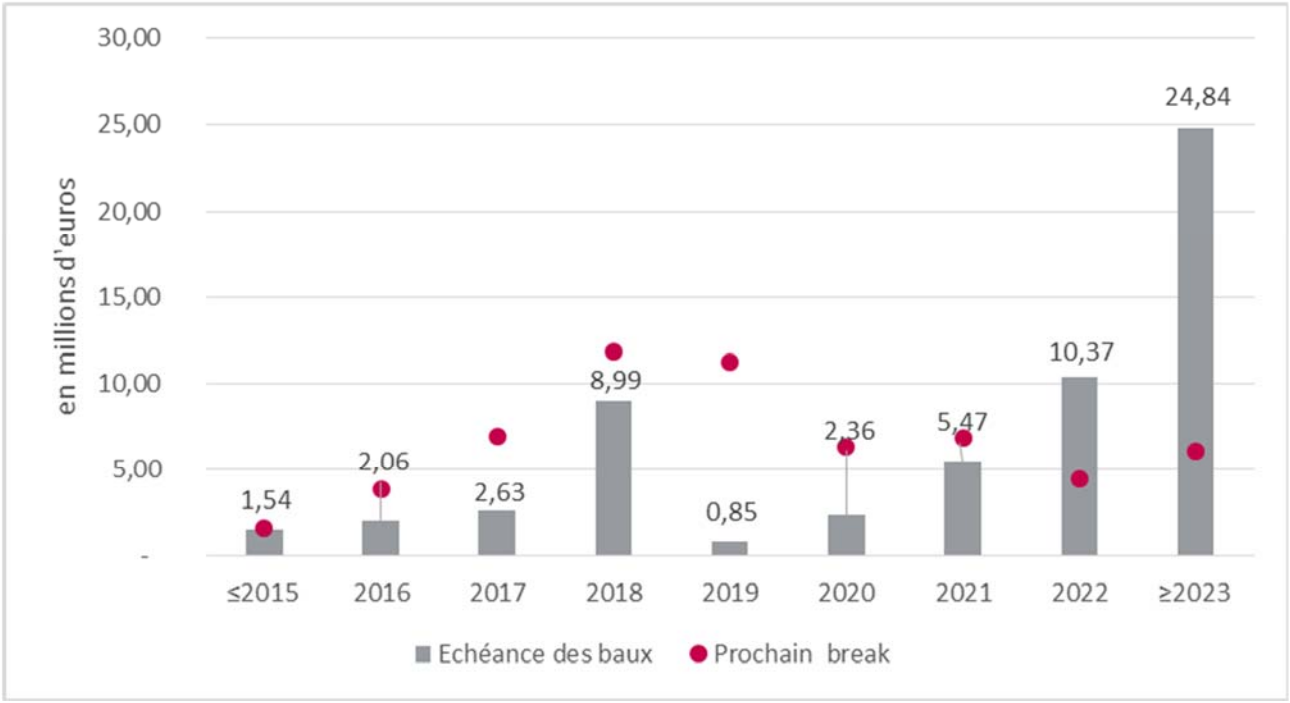
Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de TEAM Conseil qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2015, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

Locataires	Loyer sécurisé annualisé au 31/12/2015	% du total
Autres locataires	15 036 215	25%
La Poste	6 561 746	11%
CapGemini	5 254 729	9%
Alstom	4 959 544	8%
Altran	3 138 142	5%
Air Liquide	2 650 000	4%
Ministère de l'Intérieur	2 040 709	3%
Atos	1 969 549	3%
Orange	1 944 984	3%
C&S	1 887 458	3%
Yokogawa	1 758 633	3%
Baxter	1 711 050	3%
NXP	1 594 500	3%
Pôle emploi	1 577 130	3%
Gefco	1 556 393	3%
Conseil Général de Seine St Denis	1 479 986	3%
Centre des Monuments Nationaux	1 400 000	2%
SER2S	1 382 813	2%
Automativ Trw	1 215 105	2%

La situation locative globale au 31 décembre 2015 fait ressortir que près de 80 % des loyers globaux sont sécurisés par 18 locataires de premier plan. L'échéance ferme moyenne des baux du portefeuille se situe au quatrième trimestre 2019, soit dans plus de 4 ans.

Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers :



Enfin, de manière générale, il est précisé qu'en France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers, qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché. Il est également à noter que le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société. Les discussions consacrées à l'aménagement du statut des baux commerciaux font l'objet d'un suivi attentif de la Société comme de l'ensemble de la profession.

Risques de marché

La Société de la Tour Eiffel est concernée par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissement et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour objectif de limiter l'impact d'une variation significative des taux d'intérêt sur le résultat consolidé du Groupe, ainsi que de minimiser le coût global de la dette.

Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce cas des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux, centralisant et gérant elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement à taux variable, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, elle ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier rang.

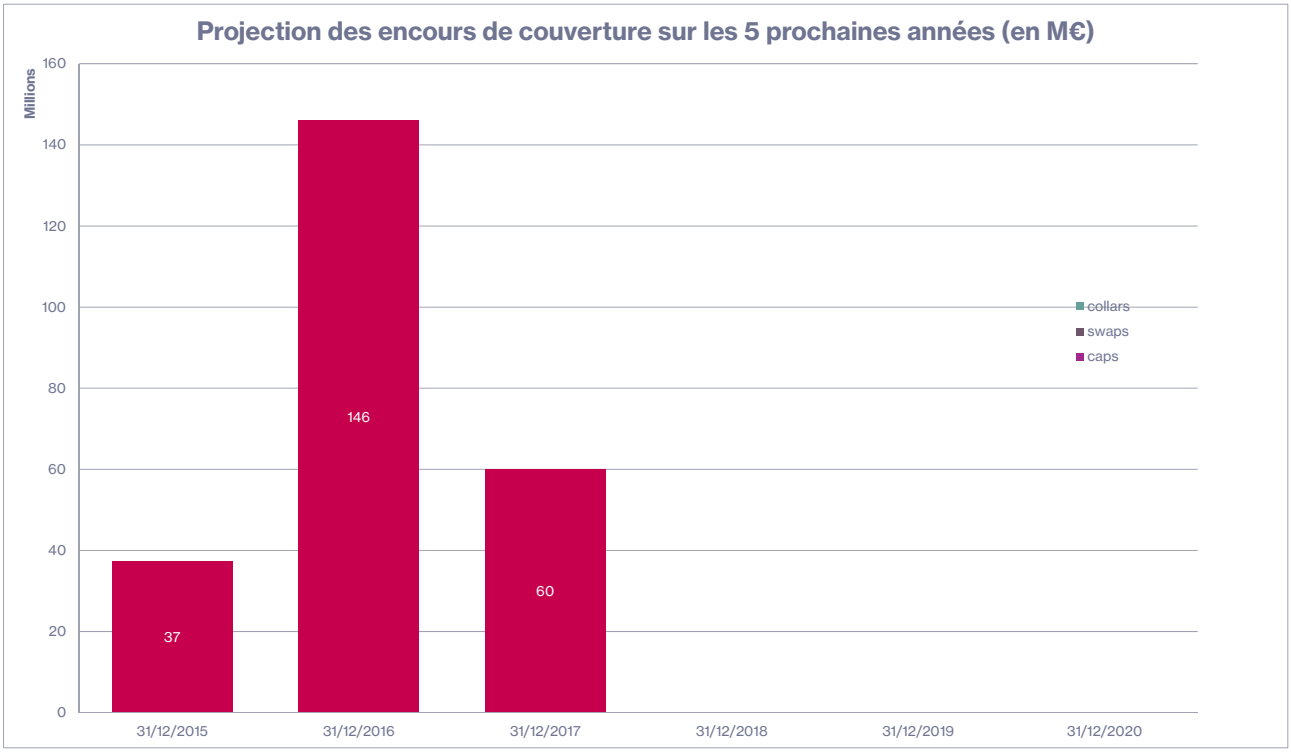
L'encours total de couverture est passé de 318,8 M€ au 31/12/2014 à 37,4 M€ au 31/12/2015 soit une diminution de 281,4 M€. En effet, la moitié de la dette est désormais contractée à taux fixe. Le pourcentage de financement à taux fixe ou capé s'élève à 58,2% au 31/12/2015 contre 100% au 31/12/2014.

Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 412,3 M€ composée d'une dette obligataire de 202,8 M€ (taux fixe de 3,3 %) et d'une dette de 209,6 M€ à taux variable (taux Eur3M + 65 pb). La dette à taux variable est couverte au 31 décembre 2015 à hauteur de 37,4 M€ par un contrat de CAP, ce qui représente un taux de couverture du risque de taux de 17,8 %. En prenant en compte la dette à taux fixe, le taux de couverture global s'élève à 58,2 %. Pour information, 2 contrats de CAP ont été souscrits en novembre 2015 à effet 30 janvier 2016, ce qui portera le montant de la couverture à environ 147 M€ au 30 janvier 2016.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2015, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,3 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers après effet des couvertures est estimée à 1,6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent.



Risque de contrepartie

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

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées et financées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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. En conséquence de la survenance de l'un des événements prévus par les contrats, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements au titre des ouvertures de crédit, déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais y afférant et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

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.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2015 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (cf. 2.2 Financement du groupe).

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).

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande dans le secteur d'activité au sein duquel opère le Groupe et, par là même, les besoins de développement de son parc d'immeubles de bureaux. Elle peut également avoir une incidence sur le taux d'occupation des biens immobiliers, la capacité des locataires à payer leurs loyers, et la valeur de son patrimoine immobilier.

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

La Société fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport de gestion.

Par ailleurs, dans le processus d'évaluation des immeubles, les experts internes de TEAM Conseil sont en relation permanente avec les experts immobiliers indépendants, non seulement pour définir la mission et fournir les éléments de base concernant le patrimoine, mais aussi pour confronter les approches et critères de valorisation. La société ne modifie pas la valeur des actifs fournie par les experts indépendants.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter l'information donnée dans l'annexe aux comptes consolidés. Il est rappelé que la Société a décidé de valoriser son patrimoine selon la méthode du coût amorti à compter du 1er janvier 2015.

Elle pourrait en revanche avoir un impact sur le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment dépendants du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

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.

Risques juridiques

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 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 systématiquement 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.

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.

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.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

a) Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa (ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

   La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

b) Aux termes de l'instruction BOI.IS.CHAMP.30.20.50 - 20120912, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

   En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % ou de 19 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 % ou de 19 %.

   De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 ("SIIC 5"), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur

les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

c) La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, la mesure suivante ("SIIC 4"), qui doit être signalée en raison des risques qu'elle induit.

Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts).

La Loi de Finances pour 2009 a toutefois prévu qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont toutefois diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Par dérogation, la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. La SMABTP a réduit sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société, permettant à la Société de la Tour Eiffel de conserver le statut de SIIC.

d) La Loi de Finances rectificative pour 2006 a en outre prévu que les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10ème du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

e) Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40% sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.

f) La Loi de Finances rectificative pour 2013 comprend, entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées. En effet, le dispositif d'exonération de la

contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.

Risques liés à la règlementation fiscale

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. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de la Société.

Risques industriels et 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.

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.

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.

La Société anticipe ces 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.

Au cours de l'exercice 2015, 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.

Cette démarche sera poursuivie dans le temps pour confirmer l'engagement social, sociétal et environnemental de la Société, comptant s'investir dans une stratégie d'amélioration constante à travers une liste détaillée d'indicateurs et d'objectifs de performance.

La Société a publié par anticipation en 2011 son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale. Les rapports RSE 2012, 2013, 2014 et 2015 (ce dernier figurant au paragraphe 7.3 du présent rapport) ont été complétés et enrichis, non seulement pour être conforme à la réglementation mais également pour déployer la stratégie du Groupe auprès de ses parties prenantes. Cette nouvelle étape permet désormais de structurer un plan d'actions pluri-annuel visant l'amélioration de la performance des actifs et sa mesure.

Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA")

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.

Ce risque n'est pas applicable à court terme car la société n'a pas de projet d'acquisition en cours en VEFA.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs

Les fonctions de Messieurs Mark Inch (Président du Conseil d'Administration), Robert Waterland (Président du Comité d'Investissement) et Renaud Haberkorn (Directeur Général) ont pris fin en 2014.

Monsieur Hubert Rodarie a été nommé président du conseil d'administration le 16 octobre 2014.

Monsieur Philippe Lemoine a été nommé Directeur général de la Société. Il bénéficie d'une expérience forte dans le domaine immobilier et d'une notoriété qui assure à la Société les compétences requises pour mener les orientations fixées par le conseil d'administration. Il est assisté par un directeur général adjoint, Monsieur Bruno Meyer.

Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management

Le Groupe dépend de la société TEAM Conseil avec laquelle il a signé un contrat d'asset management et d'administration d'une durée de 3 ans (renouvelable) à compter du 1er juillet 2015. La Société TEAM Conseil assure désormais le service de property management depuis l'internalisation progressive de cette activité en 2015.

Une rupture de contrat à l'initiative de TEAM Conseil entraînerait incontestablement une perte de savoir-

faire. La probabilité d'une rupture à l'initiative de celle-ci s'avère très faible sachant que cette société est dédiée à la Société de la Tour Eiffel, dont elle est filiale à 100 %.

5.2. 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 2015 est de 621 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances "Multirisques Immeubles" : 473 K€
- Assurances "Responsabilité Civile" et "Corporate" : 140 K€
- Autres assurances : 8 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.

6. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

6.1. Informations relatives au capital

A la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 47.318.735 euros divisé en 9.463.747 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

6.1.1. 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				
20 mai 2010	Distribution d'une partie de la prime d'émission	_	-7 318 611,00 €	27 165 180 €	_	5 433 036	5 €
30 septembre 2010 (2)	Augmentation de capital	796 240 €	5 898 545,92 €	27 961 420 €	159 248	5 592 284	5 €
Situation au 31 décembre 2010	_	_	_	**27 961 420 €**	_	**5 592 284**	5 €
18 mai 2011 (1)	Augmentation de capital	7 500 €	41 805,00 €	27 968 920 €	1 500	5 593 784	5 €
20 juin 2011 (2)	Augmentation de capital	690 965 €	7 215 056,53 €	28 659 885 €	138 193	5 731 977	5 €
19 septembre 2011 (2)	Augmentation de capital	21 475 €	212 387,75 €	28 681 360 €	4 295	5 736 272	5 €
Situation au 31 décembre 2011	_	_	_	**28 681 360 €**	_	**5 736 272**	**5 €**
21 juin 2012 (2)	Augmentation de capital	917 080 €	4 812 835,84 €	29 598 440 €	183 416	5 919 688	5 €
3 octobre 2012 (2)	Augmentation de capital	954 615 €	6 117 172,92 €	30 553 055 €	190 923	6 110 611	5 €
Situation au 31 décembre 2012	_	_	_	**30 553 055 €**	_	**6 110 611**	**5 €**
24 juin 2013 (2)	Augmentation de capital	583 035 €	4 817 035,17 €	31 136 090 €	116 607	6 227 218	5 €
novembre et décembre 2013 (1)	Augmentation de capital	133 490 €	744 073,26 €	31 269 580 €	26 698	6 253 916	5 €
Situation au 31 décembre 2013	_	_	_	**31 269 580 €**	_	**6 253 916**	**5 €**
9 septembre 2014 (3)	Augmentation de capital	50 000 €	-50 000,00 €	31 319 580 €	10 000	6 263 916	5 €
5 décembre 2014 (1)	Augmentation de capital	310 535 €	2 460 428,85 €	31 630 115 €	62 107	6 326 023	5 €
5 décembre 2014 (3)	Augmentation de capital	10 790 €	-10 790,00 €	31 640 905 €	2 158	6 328 181	5 €
Situation au 31 décembre 2014	_	_	_	**31 640 905 €**	_	**6 328 181**	**5 €**
3 février 2015 (4)	Augmentation de capital	3 050 €	18 830,70 €	31 643 955 €	610	6 328 791	5 €
13 février 2015 (1)	Augmentation de capital	111 950 €	861 791,10 €	31 755 905 €	22 390	6 351 181	5 €
28 mai 2015 (5)	Augmentation de capital	4 569 070 €	48 432 142,00 €	36 324 975 €	913 814	7 264 995	5 €
28 mai 2015 (3)	Augmentation de capital	3 165 €	-3 165,00 €	36 328 140 €	633	7 265 628	5 €

30 juin 2015	Distribution d'une partie de la prime d'émission		-21 486 312,06 €				
22 juillet 2015 (5)	Augmentation de capital	10 988 395 €	116 476 987,00 €	47 316 535 €	2 197 679	9 463 307	5 €
27 novembre 2015 (5)	Augmentation de capital	1 925 €	20 405,00 €	47 318 460 €	385	9 463 692	5 €
31 décembre 2015 (5)	Augmentation de capital	275 €	2 915,00 €	47 318 735 €	55	9 463 747	5 €
	Imputation des frais d'augmentation de capital social		-1 594 095,48 €				
Situation au 31 décembre 2015	_	_	_	**47 318 735 €**	_	**9 463 747**	**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

6.1.2. Opérations d'achat d'actions

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 28 mai 2015 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,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- 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 de plans d'options d'achat d'actions, 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 28 mai 2015.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à compter du 15 juin 2015 à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale).

Bilan 2015 Programme de rachat d'actions

	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	49 937	49,2643 €	2 460 115,33 €
Vente	47 538	48,9643 €	2 327 668,25 €
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 : 2.399

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 124.205,83 € (valeur par action : 51,774€)

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

Prochain programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2015 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,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- 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 2015.

6.1.3. Bons d'exercice autonomes

Les 600 000 bons de souscription d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres n'ont pas été exercés au cours de l'exercice 2015.

L'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice desdits bons de souscription est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013, à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016.

La parité d'exécution a été l'objet de deux ajustements en 2015 :

- à la suite de l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions aux actionnaires le 22 avril 2015. Nouvelle parité d'exécution : 1,03 action nouvelle

- à la suite de la distribution aux actionnaires d'une partie de la prime d'émission le 30 juin 2015. Nouvelle parité d'exécution : 1,08 action nouvelle

Ces bons sont arrivés à échéance le 21 février 2016.

6.2. Actionnariat du groupe

Seuils statutaires

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

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.

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2015

SMABTP

Cette Société a déclaré :

- avoir franchi en baisse les seuils de deux tiers du capital et des droits de vote le 14 avril 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 50 % du capital et des droits de vote le 30 avril 2015
- avoir franchi en baisse les seuils du tiers du capital et des droits de vote le 12 mai 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 30 % du capital et des droits de vote le 16 juin 2015
- avoir franchi en hausse les seuils de 30 % et du tiers du capital et des droits de vote le 18 juin 2015.

SMAvie

Cette Société a déclaré :

- avoir franchi en hausse les seuils de 5, 10, 15, 20, 25, 30% et du tiers du capital et des droits de vote le 14 avril 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 20, 25, 30% et du tiers du capital et des droits de vote le 30 avril 2015
- avoir franchi en hausse les seuils de 20 et 25% du capital et des droits de vote le 12 mai 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 25% du capital et des droits de vote le 16 juin 2015.

Le 31 mars 2015, l'AMF a octroyé à SMAvie une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la Société de la Tour Eiffel. Cette obligation s'inscrivait dans le cadre d'un projet de cession d'actions par SMABTP à des sociétés membres du groupe SMA, aux termes duquel SMAvie franchissait en hausse le seuil de 30 % du capital et des droits de vote de la Société.

Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie, IMPERIO et SMA SA

Ce groupe de sociétés a déclaré avoir franchi de concert en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote le 30 avril 2015.

Le 28 mai 2015, l'AMF a octroyé au groupe SMA une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la Société de la Tour Eiffel qui s'inscrivait dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.

Par courrier reçu le 22 juin 2015, l'AMF a été informée par le groupe SMA qu'il détenait au 18 juin 2015 5.656.158 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 59,77 % du capital et des droits de vote répartis entre SMABTP (36,76%), SMAvie (22,01 %), SMA SA (0,66%), Imperio (0,33%), Administrateurs et assimilés (0,01%).

SURAVENIR

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5 et 10% du capital et des droits de vote le 28 avril 2015.

MM PUCCINI

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5, 10 et 15% du capital et des droits de vote le 28 avril 2015.

AG FINANCE

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote le 15 juin 2015.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2015

- 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 plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

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 31.12.2015			Situation au 31.12.2014			Situation au 31.12.2013		
	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 détenant plus de 5 % du capital									
Groupe SMA (2)	5 656 158	59,8	59,8	5 646 410	89,88	89,88			
MM PUCCINI (3-1) résident	1 035 000	10,9	10,9						
SURAVENIR (3-2) résident	862 070	9,1	9,1						
AG FINANCE (3-3) non résident	692 967	7,3	7,3						
Monsieur Chuc Hoang, par l'intermédiaire de Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle résident	non connu	non connu	non connu	non connu	non connu	non connu	1 812 681	29,1	29,1
ING Clarion devenue CBRE Clarion non résident	na (4)	na (4)	na (4)	na (3)	na (3)	na (3)	165 800	6,5	6,5
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (5)	1 010	0,0	0,0	600	0	0	170 467	2,7	2,7
Auto détention									
Actions autodétenues	2 399	0,0	0,0	0	0	0	72 594	1,2	1,2

(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

(3-1) sur la base de la dernière identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en novembre 2015
La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un pourcentage de détention de 16,30 % du capital et des droits de vote

(3-2) sur la base de la dernière identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en novembre 2015
La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un pourcentage de détention de 13,57 % du capital et des droits de vote

(3-3) sur la base de l'information transmise par cet actionnaire à la Société
La dernière déclaration de franchissement de seuil fait apparaître un nombre d'actions de 692.967 et un pourcentage de détention de 8,71 % du capital et des droits de vote

(4) na : actionnaires ayant franchi le seuil de 5% à la baisse

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

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social :

* au 31 décembre 2015 : 9 463 747

* au 31 décembre 2014 : 6 328 181

* au 31 décembre 2013 : 6 253 916

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31.12.2015

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.

6.3. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

exercice	dividende	nombre d'actions	nominal
2010	acompte de 2,00 €	5 433 036	5 €
2010	solde de 2,20 €	5 593 784	5 €
2011	acompte de 2,10 €	5 731 977	5 €
2011	solde de 2,10 €	5 736 272	5 €
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 €

(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

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.

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).

6.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

6.4.1. Rachat

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

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

Attribution au cours de 2015 :

Aucune attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2015.

A la suite des évènements suivants :

- ✓ exercice d'options intervenu en février 2015

- ✓ ajustements intervenus, l'un le 29 avril 2015 à la suite de l'émission de bons de souscription d'actions, l'autre le 28 mai 2015 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission,
- ✓ radiation d'une partie des options attribuées pour non réalisation de conditions de performance,

l'ensemble des plans de stock-options exerçables au 31 décembre 2015 représente désormais 14.153 options exerçables, soit 0,15% du capital (0,64% au 31 décembre 2014).

Exercice au cours de 2015 - Plan n° 9 du 4 septembre 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 4 septembre 2012, 85.000 options de souscription d'actions (plan n° 9).

Au cours de l'exercice 2014, le conseil d'administration a constaté le 9 septembre 2014 la non réalisation de critères de performance et, qu'en conséquence, seules 56.667 options de ce plan pouvaient être exercées par les bénéficiaires. Ceux-ci ont exercé 33.680 options de souscription le 10 septembre 2014

Au cours de l'exercice 2015, 22.390 options ont été exercés entre le 4 et le 12 février 2015, donnant lieu à l'émission de 22.390 actions nouvelles de la Société. Ces titres de capital nouveaux, émis au prix unitaire de 43,49 euros, ont été libérés en totalité en numéraire lors de la souscription ce qui a donné lieu à une augmentation du capital social de 111.950 euros.

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

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription venues à échéance en 2015 ou en cours de validité au 31 décembre 2015			
	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
prix de souscription ou d'achat réajusté le 28 mai 2015	41,09 €	39,24 €	42,10 €
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2015	56 070	0	0
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	28 333	12 385	4 954
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	54	223	894
options de souscription restantes en fin d'exercice	651	2 700	10 802

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

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

Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité
au 31 décembre 2015

	plan n° 7	plan n° 8	plan n° 9	plan n° 10	plan n° 11
date d'assemblée	18/05/11	18/05/11	18/05/11	18/05/11	28/05/15
date du conseil d'administration	04/09/12	11/10/12	05/12/12	11/04/13	27/11/15
nombre total d'actions attribuées gratuitement	30 000	1 900	2 100	1 900	10 500
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux de la société	*30 000*	*1 900*	*0*	*0*	*2 500*
Philippe LEMOINE, directeur général	*na*	*na*	*na*	*na*	*2 500*
Renaud HABERKORN, directeur général jusqu'au 16 octobre 2014	*20 000*	*0*	*0*	*0*	*na*
Frédéric MAMAN, directeur général délégué jusqu'au 16 octobre 2014	*0*	*1 900*	*0*	*0*	*na*
Mark INCH, président jusqu'au 16 octobre 2014	*10 000*	*0*	*0*	*0*	*na*
dont le nombre attribué à un salarié (plan 10) ou aux salariés (plans 9 et 11) d'une filiale			*2 100*	*1 900*	*8 000*
date d'acquisition des actions	04/09/14	11/10/14	05/12/14	11/04/15	27/11/17
date de fin de période de conservation	04/09/16	11/10/16	05/12/16	11/04/17	27/11/19
conditions de performance	*	*	sans	**	***
nombre d'actions acquises au 31 décembre 2015	10 000	158	2 000	1 900	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	20 000	1 742	100	0	0
actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	0	0	10 500

* plans 7 et 8
1/3 des actions définitivement attribuées à condition que i) les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société, ii) l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.
2/3 des actions gratuites définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
Obligation d'achat d'actions :
En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l' attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.
** plan 10
1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la société aient été renforcés.
2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
En complément de ces critères, les bénéficiaires ont l'obligation d'acquérir un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions de performance qui leur sont attribuées, au plus tard dans les six mois suivant l' attribution, pour avoir droit à l'intégralité des actions allouées.

*** 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).

6.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2015					
Date	**Type d'opération**	**Personne**	**Nombre d'actions**	**Prix unitaire**	**Montant de l'opération**
21/04/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	200	52,45 €	10 490,00 €
21/04/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	250	52,89 €	13 222,50 €
17/04/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	100	52,30 €	5 230,00 €
17/04/2015	acquisition	SMABTP, administrateur	8 200	52,31 €	428 924,78 €
22/05/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	462	54,94 €	25 382,28 €
10/06/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	100	51,41 €	5 141,00 €
10/06/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	50	51,99 €	2 599,50 €
11/06/2015	acquisition	Hubert Rodarie, administrateur	250	51,91 €	12 977,50 €
19/06/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	100	50,30 €	5 030,00 €
15/06/2015	souscription	AG FINANCE, personne morale liée à AG REAL ESTATE, administrateur	692 967	58,00 €	40 192 086,00 €
27/06/2015	acquisition	Personne physique liée à Hubert Rodarie, administrateur	400	50,096 €	20 038,40 €
19/08/2015	cession	Bernard Milléquant, administrateur	90	50,26 €	4 523,40 €
19/08/2015	cession	Bernard Milléquant, administrateur	8	50,26 €	402,08 €
20/08/2015	cession	Bernard Milléquant, administrateur	82	49,5506 €	4 063,1492 €
26/10/2015	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	50	47,96 €	2 398,00 €

6.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- Le contrat de prestations de service signé avec TEAM CONSEIL (précédemment dénommée « Tour Eiffel Management ») le 1er juillet 2015 est conclu pour une première période de 3 ans ;

- 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.

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

7. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

7.1. Organisation sociale

Au 31 décembre 2015, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élevait à une personne.

A la même date, les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe étaient employées par la société TEAM Conseil (anciennement Tour Eiffel Asset Management), filiale à 100 %.

A compter du 1er janvier 2016, 4 salariés ont été transférés de TEAM Conseil à la Société de la Tour Eiffel.

Le contrat-cadre d'asset management conclu le 26 avril 2004 a été remplacé par un contrat de prestations de services d'asset management et d'assistance administrative et financière conclu le 1er juillet 2015, aux termes duquel 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 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. Au 1er janvier 2016, TEAM Conseil assure 100 % de la gestion locative du patrimoine du groupe. Elle assure également des missions de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte des sociétés du Groupe.

TEAM Conseil dédie son activité presque exclusivement à sa maison-mère.

Au 31 décembre 2015, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 27 salariés. Il s'élevait à 21 au 31 décembre 2014. Le personnel est composé de 18 femmes et de 9 hommes, 16 cadres et 11 non-cadres. La moyenne d'âge est de 44 ans. En 2015, 10 personnes ont été embauchées (dont 1 CDD et 1 stagiaire), 4 ne font plus partie du Groupe (dont 1 CDD). Les dépenses réalisées en 2015 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 22.990,50 euros.

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

7.2. 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. Elle a été prorogée pour cinq ans en janvier 2012 avec un nouveau programme pluriannuel de 150 000 € et comme objet d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement tout en contribuant à valoriser l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre 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.

Un nouveau concours d'idées a été lancé en décembre 2015 par la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, en partenariat avec la Fondation Excellence SMA et avec le soutien du Groupe Abvent. Réservé aux étudiants des écoles françaises d'architecture, d'architecture & paysage, et d'ingénieurs, l'ambition de de concours est d'encourager, récompenser, mettre en lumière l'inventivité et la créativité des étudiants en Architecture et des élèves ingénieurs, stimuler leur envie d'échanger et de travailler ensemble.

Il est 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 qui s'inscrit dans le cadre du projet de développement de Paris-Saclay dont l'impact scientifique, économique, sociétal et urbain sera un facteur d'attractivité exceptionnel et déterminant du Territoire du Grand Paris. Dans l'esprit de Gustave Eiffel, les projets devront être visionnaires et porteurs d'une identité forte et tenir compte des nouveaux modes d'organisation de travail et de vie, des nouvelles attentes en matière d'économie circulaire ainsi que des évolutions techniques, technologiques, environnementales et urbanistiques.

Présidé par Hervé Dupont, X-Ponts et Architecte, le jury sera composé notamment de Monsieur David Ros, maire de la Ville d'Orsay, d'architectes et ingénieurs de renom, de personnalités éminentes du monde de l'immobilier d'entreprise, et des représentants des organisateurs. Les résultats seront proclamés en décembre 2016.

7.3. Rapport de responsabilité sociétale

Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise 2015

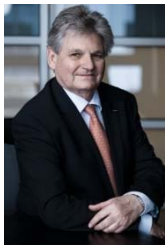
Table des matières

MESSAGE DU DIRECTEUR GENERAL 70
HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS 71
L'ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT 72
INDICATEURS CLES RSE 2015 73
Une empreinte environnementale en baisse pour la deuxième année consécutive 73
Un patrimoine de qualité 73
Une gestion immobilière et environnementale active 73
L'impact climatique de l'activité de la société maîtrisé 74
Une démarche de transparence récompensée 74
GOUVERNANCE ET MANAGEMENT RSE 75
Un pilotage intégré au cœur de l'activité de la société 75
Evaluation des enjeux RSE 76
CONTRIBUTIONS ET EVALUATIONS EXTERNES 76
Contribuer et prendre part aux bonnes pratiques sectorielles 77
Communiquer en toute transparence 77
Global Reporting Initiative 77
Adhésion au global compact 77
Encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain 78
DONNEES SOCIALES 79
Une parité plus que jamais affirmée 79
Des avantages plus nombreux pour les salariés 80
Une diversification de ses activités 80
RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE 81
Notre empreinte carbone en chiffres 82
ACHATS RESPONSABLES 83
FOCUS : revue des contrats de fourniture d'énergies 83
PERFORMANCE DU PATRIMOINE 84
Indicateurs EPRA de performance du patrimoine 84
Globalité du patrimoine 84
Bureaux Ile-de-France 84
Management et maîtrise des risques environnementaux 85
Certifications environnementales des actifs 86
FOCUS Parc Orsay 87

Une transition énergétique en marche 88
FOCUS Eiffel O2 90
PLAN D'ACTIONS 2015-2018 91
ANNEXES 93
Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2 93
Annexe 2 : Correspondance GRI G4 95
Annexe 3 : Reporting EPRA détaillé et précisions sur les périmètres de reporting 103
Annexe 4 : AVIS CAC 104

MESSAGE DU DIRECTEUR GENERAL

Le choix d'une gestion immobilière et environnementale intégrée.



L'année 2015 aura été pour la Société de la Tour Eiffel une année de continuité et de forte transition.

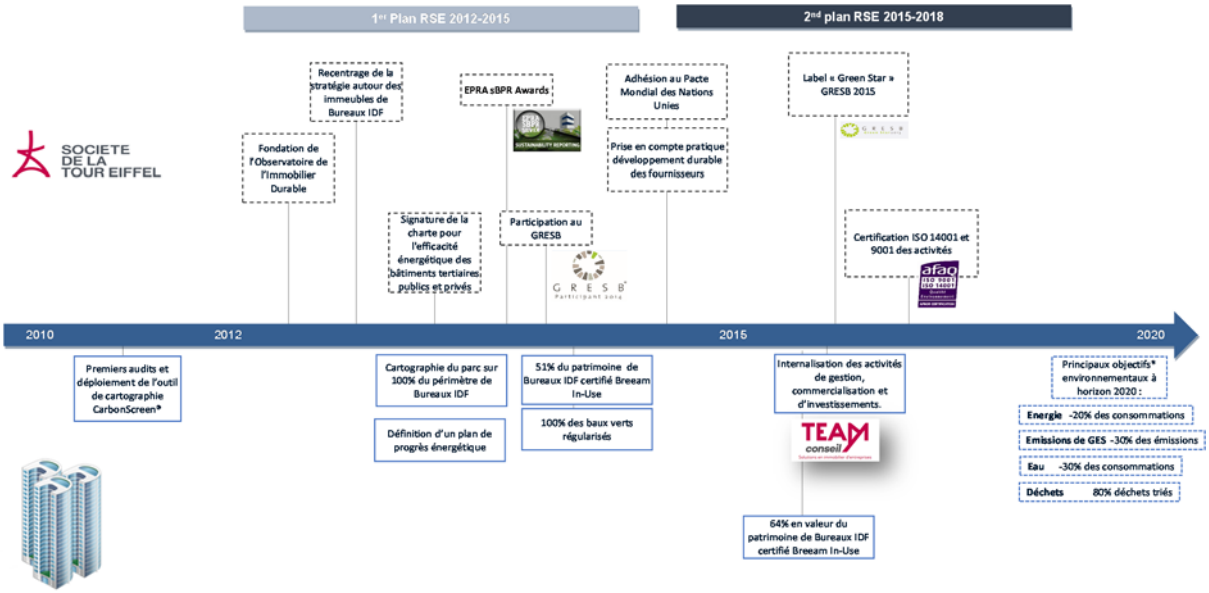
Continuité d'abord de notre plan de progrès structuré autour d'un plan d'actions et d'objectifs à 2018. Certains de ces objectifs sont d'ores et déjà en bonne voie, notamment la réduction de l'empreinte environnementale de notre patrimoine. Nous avons également renouvelé notre adhésion au Pacte Mondial des Nations Unies et avons été récompensé par le GRESB pour la qualité de notre management et de notre reporting environnemental. Cette transparence extra-financière constitue plus que jamais une valeur fondamentale de la Société de la Tour Eiffel.

Transition ensuite, autour de la ré-internalisation de la gestion immobilière à travers TEAM CONSEIL. Cette opération, au-delà de marquer une importante transition de notre métier et de nos équipes, facilite et fluidifie la conduite de nos immeubles en gagnant en proximité avec les locataires et les facility-managers. L'obtention des certifications ISO14001 et ISO9001 des activités de TEAM CONSEIL marque ainsi notre engagement en matière de qualité et d'environnement et notre volonté d'améliorer constamment notre conception de la gestion immobilière et environnementale intégrée.

Il s'agit à présent de tirer profit de la structure de TEAM CONSEIL afin d'accélérer le déploiement en 2016 de notre feuille de route pluriannuelle.

Philippe LEMOINE, Directeur Général

HISTORIQUE ET FAITS MARQUANTS



L'ENTRETIEN DU DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

Quels ont été pour Société de la Tour Eiffel les principaux engagements atteints sur l'année 2015 ?

Les principaux engagements de l'année 2015 ont été l'internalisation du métier de Property Manager et l'obtention des certifications ISO14001 et ISO9001 sur nos activités. Ces deux chantiers concomitants ont été une grande réussite et vont permettre dans le futur d'améliorer et de progresser plus vite sur nos plans d'actions RSE. Nous sommes d'ailleurs à ce titre rentrés depuis 2015 dans un nouveau cycle triennal. Nous constatons que nous sommes déjà en avance pour les objectifs d'améliorations environnementales de notre patrimoine de bureaux franciliens.

Quel est l'apport pour la Société de la Tour Eiffel de la double certification des activités de TEAM CONSEIL ?

L'intérêt pour nous des certifications ISO14001 et ISO9001 réside dans la forte structuration des process de suivis et de prise de décisions. Le système de management développé, éprouvé puis attesté dans le cadre de cette double certification va clarifier le pilotage de TEAM CONSEIL. La volonté d'inscrire et de décliner nos engagements RSE au plus près de la conduite de nos opérations est ainsi attestée. Nous avons des objectifs ambitieux et sommes assurés d'être en mesure à présent de porter notre action sur un patrimoine en croissance.

Bruno Meyer

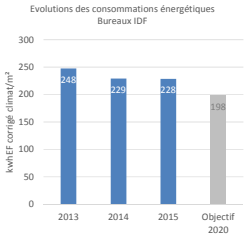
Directeur Général Adjoint

INDICATEURS CLES RSE 2015

Une empreinte environnementale en baisse pour la deuxième année consécutive

Depuis 2013 :

- **-7,8 %:** Evolution des consommations énergétiques[1] vs. Objectif ;
- **-7,7 %:** Evolution des émissions de gaz à effet de serre[2] vs. Objectif;

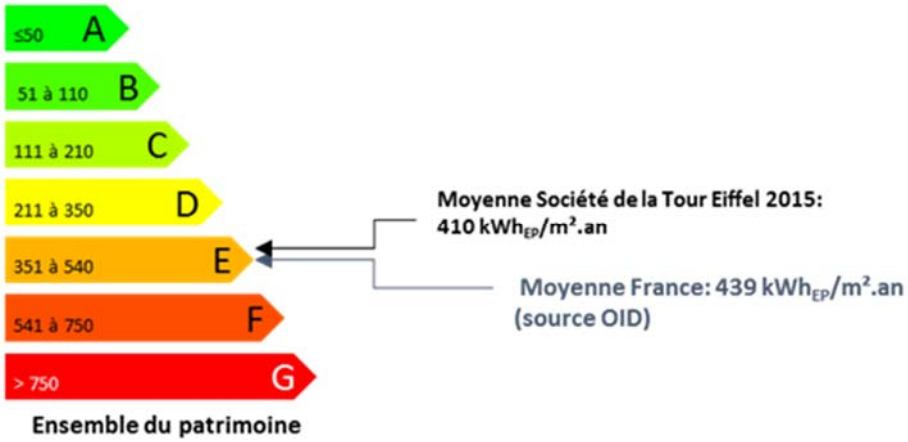


Un patrimoine de qualité

- **58 %** du patrimoine certifié en valeur au 31/12/2015 et **64 %** sur le patrimoine de Bureaux IDF ;
- **53** moyenne des notations Breeam-in-use Asset-Rating.
- **57** moyenne des notations Breeam-in-use Building-Management Rating.

Une gestion immobilière et environnementale active[3]

Consommation énergétique du patrimoine



- **94 %** comités d'annexes environnementales tenus en 2015 ;
- **100%** du patrimoine couvert par un suivi environnemental ;

[1] en kWhEF/m² .an à climat et périmètre constant sur le patrimoine de Bureaux IDF.
[2] Emissions directes et indirectes sur le patrimoine de Bureaux IDF.
[3] Voir annexe 3 pour le périmètre couvert

L'impact climatique de l'activité de la société maîtrisé

- **Le bilan des émissions de gaz à effet de serre réalisé à l'échelle de la société a augmenté de 10 %** en 2015 par rapport à 2014 à périmètre constant[4]
- 2014 (52 t.CO_2e) ➔ 2015 (57 t.CO_2e) à périmètre constant
- Une augmentation en corrélation avec l'augmentation du nombre de salariés de la Société de la Tour Eiffel (+ 27% de 2014 à 2015).

Une démarche de transparence récompensée

Pour sa troisième participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), la Société de la Tour Eiffel rejoint le "cercle fermé" des Green Stars, les sociétés les plus dynamiques en matière de performances durables dans le monde, en figurant désormais dans le premier quartile des acteurs les plus compétitifs de son segment en Europe. Face à des acteurs du marché affichant, en moyenne, un patrimoine quatre fois plus important que le sien, la Société de la Tour Eiffel a su se hisser parmi la catégorie des foncières les mieux notées de son secteur d'activité. Elle s'est, entre autres, illustrée dans trois domaines majeurs : certification des immeubles (avec une note de 95 %, contre 62 % en moyenne sur son segment), contrôles & EMS - Environmental Management System - (92 %, contre 74 %) et conditions générales & transparence (91 %, contre 77 %).

[4] Périmètre constant : correspond au périmètre couvert par le reporting de l'année 2014

GOUVERNANCE ET MANAGEMENT RSE

Un pilotage intégré au cœur de l'activité de la société

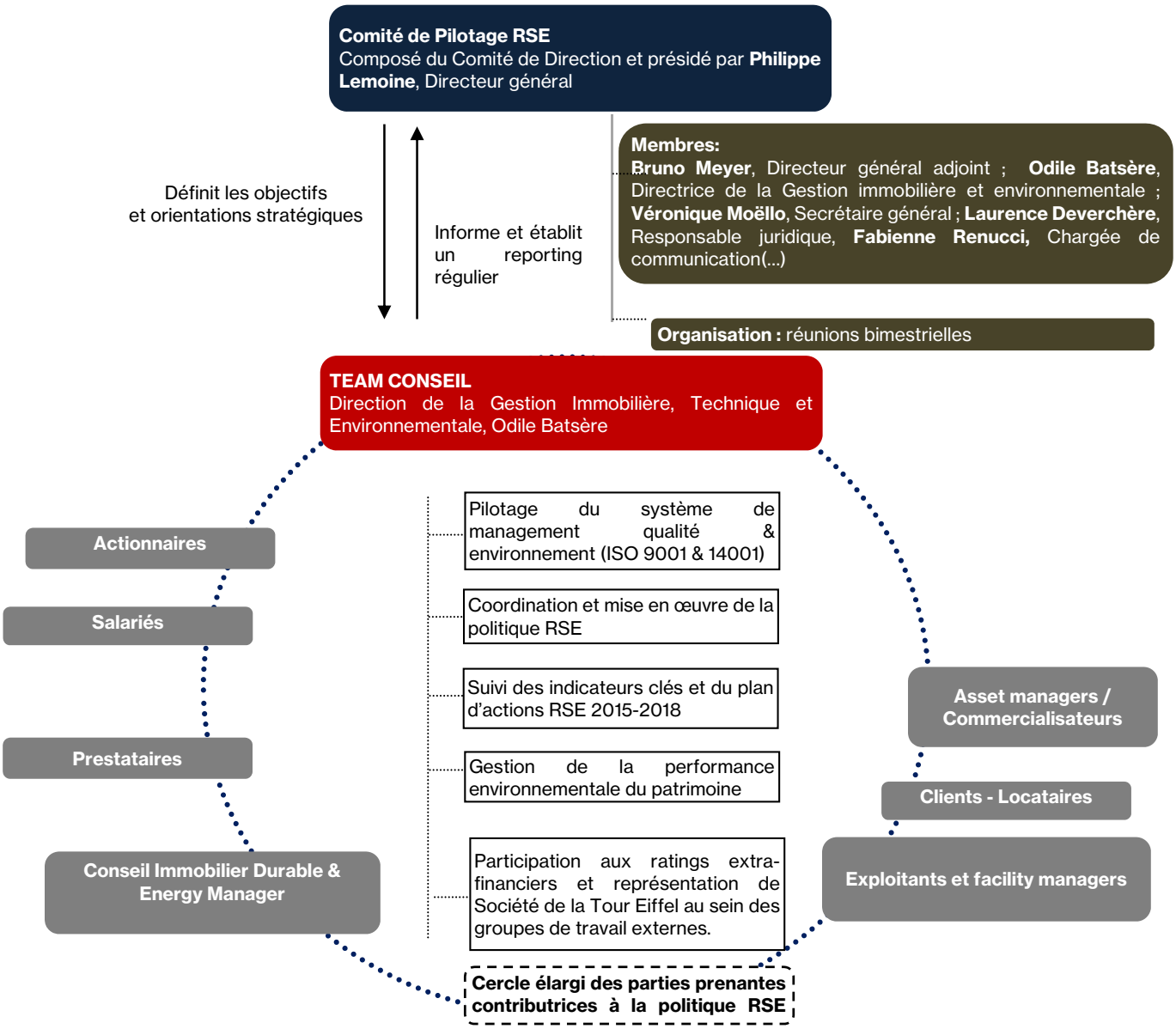
Odile Batsère

Nous avons relevé en 2015 le défi majeur de maintenir notre feuille de route RSE tout en menant l'opération d'internalisation de la gestion immobilière.

TEAM CONSEIL a obtenu les certifications ISO 9001 et ISO 14001 pour ses métiers : l'investissement et le développement, la commercialisation et l'asset-management, et la gestion immobilière, technique et environnementale. Cette certification, menée en parallèle de l'internalisation de la gestion du patrimoine, est l'aboutissement d'un long processus de consolidation du pilotage de la qualité environnementale et de la RSE entrepris depuis 2013.

De plus, cinq nouveaux actifs ont fait l'objet d'une certification environnementale cette année dont le Parc d'Orsay où une démarche innovante de gestion écologue a été mise en œuvre.

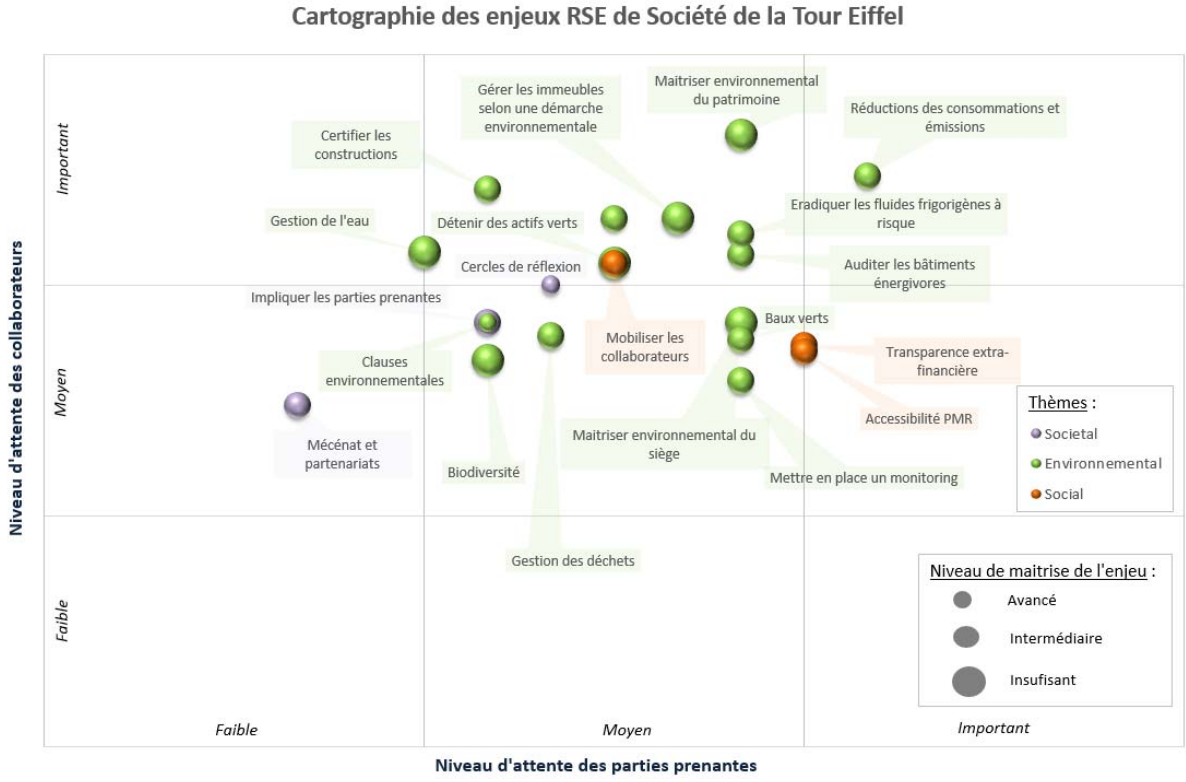
Nous sommes particulièrement fiers de cette réussite collective qui nous permet d'offrir à nos locataires un accompagnement de proximité au sein d'un patrimoine de qualité.



7.4. Evaluation des enjeux RSE

En 2013, la Société de la Tour Eiffel avait réalisé une évaluation de la matérialité de ses enjeux RSE. La société ayant changé de direction fin 2014, les collaborateurs ont été à nouveau interrogés fin 2015 afin de mettre à jour leurs attentes.

L'objectif de cette évaluation est d'aider la société à redéfinir et préciser sa stratégie RSE sur le long terme en hiérarchisant autour de différentes thématiques les attentes des parties prenantes.



Globalement, les attentes se rassemblent autour de **la maîtrise et la réduction de l'impact environnemental du patrimoine ainsi que la transparence extra-financière de la société.**

Le plan pluriannuel RSE 2015-2018 en annexe est conforme et détaille ces enjeux prioritaires.

CONTRIBUTIONS ET EVALUATIONS EXTERNES

Contribuer et prendre part aux bonnes pratiques sectorielles

La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA[5] en matière de reporting financier et extra-financier. La conformité du reporting extra-financier a permis de remporter un « EPRA's BPR Awards » en 2015 pour le rapport 2014.

La Société de la Tour Eiffel participe depuis 2013 au GRESB Survey - Global Real Estate Sustainability Benchmark, dont l'objectif est de faire progresser la transparence extra-financière du secteur. Il constitue un indice de référence à destination des investisseurs institutionnels souhaitant améliorer la performance extra-financière (principalement environnementale) de leur portefeuille d'investissement immobilier. Pour sa troisième participation la Société de la Tour Eiffel s'est hissée au rang de « Green Star ».

La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre du Conseil d'administration et a été élue Trésorière.

La Société de la Tour Eiffel est administrateur de la Fédération des Sociétés d'Investissement Immobilier et Foncières.

Communiquer en toute transparence

Global Reporting Initiative

La Société de la Tour Eiffel a fait le choix de respecter une conformité « core » avec la quatrième version des lignes directrices de la GRI (GRI 4) pour sa communication extra-financière depuis 2014[6].

Adhésion au global compact

La Société de la Tour Eiffel a adhéré depuis 2014 au Pacte Mondial des Nations Unies et s'est engagée à respecter dans le cadre de ses activités les dix principes fondamentaux du Pacte. Dans le cadre de sa communication RSE, elle diffusera dorénavant chaque année les actions déployées pour faire respecter ces principes et les progrès réalisés en la matière.

[5] EPRA's Best Practice Recommendations.
[6] Un index des indicateurs GRI 4 est disponible en annexe.

Encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain

Lancement du concours Eiffel 2016

Constituée en mars 2007, la **Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel** se fixe pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement et de favoriser l'insertion professionnelle dans ces métiers par le biais d'échanges entre les entreprises et la jeunesse, tout en stimulant l'esprit d'équipe.

Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel, a lancé fin 2015 sous l'égide de la fondation d'entreprise, la 3ème édition du **concours Eiffel**, dont le thème est : **"Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030".** Il est demandé aux équipes constituées d'étudiants pluridisciplinaires, composées au minimum d'un étudiant architecte et d'un élève ingénieur, de concevoir un immeuble tertiaire non IGH[7] de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay. Ce site 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.

Les résultats seront annoncés en décembre 2016.

[7] Immeuble de Grande Hauteur – Pour plus de précisions voir articles R.122-2 et R.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

DONNEES SOCIALES

Une parité plus que jamais affirmée

La parité homme-femme est depuis toujours un élément important et pris en compte par la Société. Elle se refuse à toute discrimination tant à l'embauche qu'à la promotion et veille à cette parité.

Au 31 décembre 2015, 67% des salariés hors mandataires sociaux étaient des femmes dont 50% sont des cadres. Par ailleurs, 56% des cadres sont des femmes.

La même attention est apportée au suivi des personnes en situation de handicap. Une salariée bénéficie depuis 2013 d'un poste en temps aménagé suite à la reconnaissance de sa qualité de travailleur handicapé (catégorie 1).

DONNEES SOCIALES 2015

Effectifs	*Au 31/12/2015*	*Au 31/12/2014*	*Au 31/12/2013*	*Au 31/12/2012*
Effectif salarié	**28**	**22**	**25**	**25**
Hors mandataires sociaux	**27**	**21**	**25**	**25**
Avec mandataires sociaux	**28**	**22**	**27**	**27**
dont hommes	*10*	*8*	*12*	*10*
dont femmes	*18*	*14*	*15*	*15*
Nombre ETP *	**22,5**	**21,2**	**24,95**	**26,5**
Age moyen des salariés	**46**	**46**	**44**	**43**
Mouvements de personnel				
Recrutements externes hors mandataires sociaux	**9**	**1**	**1**	**1**
Départs	**4**	**4**	**0**	**1**
Taux de rotation volontaire (%)	**10,7**	**9,5**	**4**	**4**
Rémunérations				
Masse salariale totale (en milliers €)				
Hors mandataires sociaux	**2 083**	**1 768**	**2 330**	**2 546**
Avec mandataires sociaux	**2 337**	**3 831**	**3 788**	**3 037**
Salariés actionnaires de la société (%)	**100**	**100**	**100**	**100**
Formation				
Nombre total d'heures de formation	**302**	**88**	**248**	**209**
% de salariés formés	**29**	**54**	**68**	**45**
Temps de travail - absentéisme				
Taux d'absentéisme (%)	**7**	**1**	**2**	**3**
dont accidents du travail	*0*	*0*	*0*	*0,1*

***Equivalent Temps Plein avec mandataires sociaux**

Des avantages plus nombreux pour les salariés

Au cours de l'année 2015, la Direction Générale a mis en place plusieurs avantages au bénéfice des salariés de l'entreprise

- Signature d'accords d'intéressement et de participation pour associer les collaborateurs aux résultats de l'entreprise,
- Attribution d'actions gratuites à travers un plan bénéficiant à l'ensemble du personnel,
- Signature d'un contrat de régime de retraite supplémentaire pour ses salariés, sous forme de rente viagère exprimée en euros (contrat de type Article 83),
- Réalisation d'un bilan de retraite pour tous les salariés à partir de 50 ans.

Une diversification de ses activités

En juillet 2015, Team Conseil s'est réorganisée afin d'internaliser dans ses équipes les activités autrefois sous-traitées auprès de différents property managers.

Ainsi, trois équipes se sont constituées avec pour expertise :

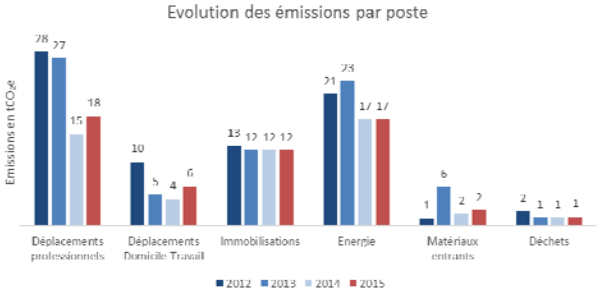
- La gestion administrative, technique et environnementale du patrimoine ;
- La commercialisation des opérations ;
- Les investissements et le développement de nouveaux actifs.

Cette internalisation permet d'offrir aux locataires une équipe pluridisciplinaire et compétente et une proximité améliorée.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

La Société de la Tour Eiffel possède un bilan des émissions de gaz à effet de serre relativement faible. De ce fait, de petites fluctuations peuvent engendrer une augmentation ou diminution significative du bilan total.

A périmètre constant, les émissions de l'activité de la Société de 2014 à 2015 ont augmenté de 10 % sur le bilan total et de 4,3% par ETP.



L'augmentation du bilan total peut être principalement attribuée l'internalisation de la gestion et de la commercialisation auparavant sous-traitées ainsi qu'à l'activité dynamique de l'investissement.

L'évolution des émissions est principalement due à une augmentation des déplacements des salariés. En effet, le nombre de kilomètres parcourus en véhicules de fonction a pratiquement doublé de 2014 à 2015. L'usage du taxi, du train et les déplacements effectués avec les véhicules personnels ont également augmenté. Cependant, l'usage de l'avion a tout de même diminué de 9%.

La Société de la Tour Eiffel s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2 tCO_2e/ETP à horizon 2020 par rapport aux émissions 2013. Depuis 2013, ses émissions ont diminué de 20% et représentent 2,5 tCO_2e/ETP en 2015.

L'évolution actuelle est en de bonne voie pour atteindre l'objectif fixé en 2020.

→ Véronique Moëllo,
Secrétaire Général

« Cette année, de nombreuses actions ont été mises en place au sein de nos locaux afin de diminuer notre impact sur l'environnement.
Tout au long de l'année, une démarche qualité et environnementale s'est déployée au sein de Team Conseil pour conclure sur l'obtention de la certification 9001 et 14001 version 2015. L'engagement de la direction a été formalisé à travers une politique qualité et environnement puis diffusé largement.
La mise en place de cette démarche qui a engendré une forte implication des équipes, a permis de structurer nos procédures mais également d'améliorer la compréhension de nos métiers respectifs.
Afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs, des affichages ludiques ont été disposés aux différents lieux de consommations tels que les photocopieurs, la cuisine et les lavabos. Le recyclage des cartouches d'encre est toujours effectif et réalisé par la société Conibi.
Enfin, des chauffe-eaux sous évier ont été installés afin de réduire notre consommation d'eau. Ils permettent d'éviter le gaspillage en effectuant une chauffe instantanée de l'eau en sortie de robinet.
L'ensemble des documents de sensibilisation ainsi que la politique qualité et environnement ont été intégrés dans le livret d'accueil des nouveaux collaborateurs afin de permettre à tous de débuter leurs nouvelles fonctions sur de bonnes bases. »

Notre empreinte carbone en chiffres

DONNEES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE				
Émissions de gaz à effet de serre	*Au 31/12/2015*	*Au 31/12/2014*	*Au 31/12/2013*	*Au 31/12/2012*
Société de la Tour Eiffel (tCO_2e)	**57**	**52**	**75**	**76**
dont Déplacements professionnels	*18*	*15*	*27*	*28*
dont Énergie	17	17	*23*	*21*
Total par collaborateur -ETP (tCO_2e)	**2,5**	**2,4**	**3,0**	**2,9**
Consommations				
Énergie (kWh)	**200 292**	**205 505**	**203 902**	**218 468**
Eau (m^3)	**240**	**255**	**270**	**226**
Papier (t)	**1,9**	**1,5**	**4,7**	**1,8**
Déplacements				
Déplacements domicile-travail (km)	**115 656**	**112 653**	**128 000**	**131 000**
dont Voitures et deux-roues	*19 322*	*11 266*	*14 000*	*36000*
dont Transports en commun	*96 334*	*100 767*	*113 000*	*95000*
dont Marche à pied	*0*	*620*	*600*	
Déplacements professionnels (km)	**138 904**	**114 393**	**219 000**	**275 000**
dont Avion	*22 524*	*24 685*	*67 000*	*89 000*
dont Train	*66 227*	*61 274*	*112 000*	*182 000*
dont Véhicules professionnels	*42 998*	*24 488*	*36 000*	*33 000*

L'eau, une ressource préservée

La consommation d'eau n'a fait que diminuer depuis 2013 et cela malgré les fluctuations de l'effectif. Les actions de sensibilisation et l'installation d'équipements spécifiques ont prouvé leur efficacité.

Quelques équivalences

- 57 tCO_2e correspondent à l'émission moyenne de 6 Français sur 1 an ;
- 57 tCO_2e correspondent aux émissions d'une voiture parcourant 226 000 km.

ACHATS RESPONSABLES

Depuis 2014, TEAM CONSEIL a engagé une démarche d'achats responsables.

Dans un premier temps, un questionnaire a été diffusé aux principaux fournisseurs afin de mieux connaître leurs pratiques RSE.

Cette enquête a été renouvelée en 2015 : 35 % des fournisseurs interrogés y ont répondu, représentant de 31 % du volume total d'achats de la Société au titre de l'exercice 2015. Le taux de participation est relativement inférieur à celui de l'enquête de 2014 qui était de l'ordre de 86%, en raison de l'augmentation du nombre de fournisseurs du fait notamment de la diversification des activités de TEAM Conseil.

Cette enquête indique qu'une majorité de répondants ont engagé des efforts pour répondre aux problématiques du développement durable :

- 67 % ont formalisé une politique de développement durable ;
- 67 % se sont fixés des objectifs de réduction de leurs consommations énergétiques ;
- 47 % ont fait signer une charte éthique et déontologique.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place de la norme ISO 14 001, TEAM conseil a initié en 2015 une évaluation RSE de l'ensemble de ses prestataires

FOCUS : revue des contrats de fourniture d'énergies

La société a eu l'occasion de décliner en 2015 la politique d'achats responsables sur les contrats d'approvisionnement en énergies du patrimoine.

En réponse à l'entrée en vigueur de la loi NOME, TEAM CONSEIL a mené fin d'année 2015 une démarche visant à reprendre l'ensemble de ses contrats d'approvisionnement en énergies concernés par la dérégulation des marchés historiques, notamment les contrats d'électricité.

Un appel d'offre ouvert a été réalisé. En amont, une étude des consommations électriques sur l'ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel a été menée afin de définir les profils de consommations de ses actifs et la stratégie d'achat à adopter.

C'est sur cette base de travail que les fournisseurs d'électricité ont répondu à l'appel d'offres en présentant des offres de fourniture pour de l'électricité classique et de l'électricité verte.

Le choix final s'est porté sur une fourniture en électricité verte pour l'ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel. Cette option, présentant un très faible surcoût par rapport à une fourniture « classique », s'inscrit plus globalement dans la politique environnementale de la Société de la Tour Eiffel. Elle a par ailleurs permis de réduire les coûts de fourniture énergétique par rapport aux contrats régulés précédemment en vigueur sur le patrimoine de près de 15%.

PERFORMANCE DU PATRIMOINE

Indicateurs EPRA de performance du patrimoine

Globalité du patrimoine[8]

GLOBAL PATRIMOINE - périmètre courant, sans correction climatique

INDICATEURS	EPRA / GRI CRESS	UNITE	2013	2014	2015	Var. 2015 vs. 2013
ENERGIE						
Consommation d'énergie totale	G4 EN 3	MWh_{EF}	56 911	45 764	53 305	
Dont fossile (gaz et fioul)	G4 EN 3	MWh_{EF}	7 778	7 905	7 133	
Dont électricité	G4 EN 3	MWh_{EF}	44 792	34 881	45 105	
Dont réseau urbain	G4 EN 3	MWh_{EF}	4 342	2 977	1 067	
... Par m²	CRE 1	**kwh_{EF}/m^2**	**184**	**185**	**181**	**-1,7%**
	CRE 1	**kwh_{EP}/m^2**	**413**	**400**	**410**	**-0,8%**
GAZ A EFFET DE SERRE						
Emissions totales liées à l'energie	G4 EN 15&16	T CO_2e	6 430	5 527	6 052	
Dont directes	G4 EN 15	T CO_2e	1 821	1 850	1 752	
Dont indirectes	G4 EN 16	T CO_2e	4 610	3 677	3 707	
... Par m²	CRE 3	**kg CO_2e / m²**	21	22	21	**-1,2%**
EAU						
Consommation totale	G4 EN 8	m^3	55 105	46 330	67 247	
... Par personne	CRE 2	**m^3/ nbETP**	7,7	6,7	8,0	**3,7%**
DECHETS						
Tonnage total	G4 EN 23	kg	*840*	*702*	*523*	*np*
... Par personne	**G4 EN 15**	**kg/nbETP**	*148,6*	*144,3*	*109,8*	*np*
% de déchets triés	**EN22**	**%**	*0,8*	*0,8*	*0,9*	*np*
CERTIFICATIONS						
Total	**CRE 8**	**% /valeurs actifs au 31/12/N**	*29%*	***36%***	***55%***	**88%**
Dont Construction	CRE 8	% /valeurs actifs au 31/12/N	*24%*	*23%*	*23%*	-4%
Dont Exploitation	CRE 8	% /valeurs actifs au 31/12/N	*14%*	*32%*	*52%*	287%

Taux de couverture en % surfacique de données pour l'énergie et les gaz à effet de serre 77%

Bureaux Ile-de-France[9]

BUREAUX ILE-DE-France - périmètre courant, sans correction climatique

INDICATEURS	EPRA / GRI CRESS	UNITE	2013	2014	2015	Var. 2015 vs. 2013
ENERGIE						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	MWh_{EF}	26 843	23 883	31 396	
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3	MWh_{EF}	128	39	130	
Dont électricité	EN 4	MWh_{EF}	23 846	20 866	30 199	
Dont réseau urbain	EN 4	MWh_{EF}	2 868	2 977	1 067	
... Par m²	CRE 1	**kwh_{EF}/m^2**	**249**	**221**	**202**	**-18,8%**
	CRE 1	**kwh_{EP}/m^2**	**598**	**527**	**490**	**-18,1%**
GAZ A EFFET DE SERRE						
Emissions totales liées à l'energie	EN 16	T CO_2e	2 616	2 386	6 052	
Dont directes	EN 16	T CO_2e	30	9	112	
Dont indirectes	EN 16	T CO_2e	2 586	2 377	2 312	
... Par m²	EN8	**kg CO_2e / m²**	24	22	19	**-19,9%**
EAU						
Consommation totale	EN8	m^3	38 718	34 256	53 309	**np**
... Par personne	CRE3	**m^3/ nbETP**	8,5	6,3	9,8	**np**
DECHETS						
Tonnage total	EN22	T	*688*	*508*	*275*	*np*
... Par personne	-	**kg/nbETP**	*159,7*	*123,3*	*76,5*	*np*
CERTIFICATIONS						
Total	**CRE 8**	**% /valeurs actifs au 31/12/N**	*42%*	***51%***	***64%***	**50%**
Dont Construction	CRE 8	% /valeurs actifs au 31/12/N	*35%*	*37%*	*28%*	-19%
Dont Exploitation	CRE 8	% /valeurs actifs au 31/12/N	*20%*	*45%*	*60%*	208%

Taux de couverture en % surfacique de données pour l'énergie et les gaz à effet de serre 84%

[8] Voir annexe 3

[9] Périmètre restreint à l'ensemble des actifs de Bureaux situés en Ile-de-France

Management et maîtrise des risques environnementaux

Pour une activité de foncière, les principaux risques environnementaux sont représentés par les polluants pouvant se trouver dans la structure et les équipements des bâtiments. Sans amiante et plomb détectés dans le patrimoine, les bâtiments apparaissent sains au niveau de leur structure. Concernant les équipements techniques, la Société de la Tour Eiffel a achevé en 2015 une campagne de dépose/remplacement des équipements communs fonctionnant au R22, un fluide frigorigène à fort potentiel de destruction de la couche d'ozone, désormais interdit à l'utilisation.

Comme en 2014, plus de 6 millions d'euros de travaux ont été investis par la Société de la Tour Eiffel pour améliorer le confort des bâtiments du patrimoine et limiter l'impact environnemental de celui-ci. Par ailleurs, l'agrandissement du patrimoine avec l'acquisition de plusieurs actifs agrandit le périmètre d'actions de la Société de la Tour Eiffel et augmente de fait l'impact du travail réalisé chaque année.

L'avancée majeure de l'année 2015 concernant la gestion environnementale de la Société de la Tour Eiffel est la mise en place de la norme ISO 14 001 pour toutes les activités de sa filiale de gestion Team Conseil. Cette norme vise la mise en place dans les process de l'entreprise d'un système de management environnemental (SME) pour les différents actifs du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel. Ce SME est basé sur un plan d'actions associé à des indicateurs environnementaux qui visent des objectifs fixés dans le cadre de la politique environnementale définie par la Société. Cette norme apporte un cadre aux efforts menés et fournit une feuille de route constamment revue pour contrôler et limiter l'impact environnemental des activités de la Société.

Par ailleurs, l'internalisation du métier de gestionnaire immobilier aux activités de TEAM CONSEIL, la filiale de gestion du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel va permettre de faciliter et d'intensifier la diffusion et l'adoption des bonnes pratiques visant à limiter l'impact des actifs du patrimoine, notamment par un meilleur suivi énergétique et une proximité de la foncière dans les échanges avec les locataires tout au long de l'année. Une politique environnementale globale est appliquée dans la gestion des actifs, la « Charte d'Engagement Durable des PM (Property Managers)», précédemment utilisée par la Société de la Tour Eiffel avec ses prestataires. Celle-ci est aujourd'hui de fait intégrée dans les process internes du Groupe.

Enfin, la Société de la Tour Eiffel a continué sur 2015 le déploiement de la certification BREEAM In-Use sur les actifs de son patrimoine. Cette certification en exploitation offre une grille d'amélioration de la performance environnementale des actifs. Celle-ci, associée à la certification ISO 14 001, permet de définir des plans d'actions associés à des objectifs chiffrés pour contrôler au mieux l'impact des actifs détenus par la Société de la Tour Eiffel.

Fait marquant 2015 :

La certification ISO 14 001 mise en place sur les activités de la filiale de gestion de la Société de la Tour Eiffel, Team Conseil, associée à des travaux (CAPEX) élevés engagés pour améliorer la qualité et la performance des actifs du patrimoine. Celle-ci encadrera les plans d'amélioration futurs du patrimoine de la foncière et permettra l'atteinte des objectifs fixés dans la politique environnementale.

Certifications environnementales des actifs

La Société de la Tour Eiffel continue le verdissement de son patrimoine avec de nouvelles certifications BREEAM In-Use obtenues en 2015 sur les actifs :

Eiffel O2 : atteinte des niveaux Very Good/Excellent.

Les + :

- Bâtiment récent et certifié en construction ;
- Accessibilité en transport en commun.

Energy II, atteinte des niveaux Very Good/Good.

Les + :

- Présence d'espaces verts ;
- Présence d'un grand centre commercial à proximité.

Le Vauban, atteinte du niveau Very Good.

Les + :

- Présence d'espaces verts ;
- Présence d'un grand centre commercial à proximité.

Optima, atteinte des niveaux Very Good/Good.

Les + :

- Présence d'un restaurant d'entreprise et d'espaces détente pour les occupants
- Accessibilité en transport en commun

FOCUS Parc Orsay

Premier label Ecojardin du patrimoine de Société de la Tour Eiffel.

Score obtenu par le Parc Orsay 81/100.

Parc Orsay : Parc d'activité situé à Orsay, en Ile-de-France composé de 17 bâtiments et comprenant 7 hectares d'espaces extérieurs dont une grande part d'espaces végétalisés.

Objectif du label : Communiquer sur la bonne gestion des espaces verts labellisés et servir de guide pour instaurer de bonnes pratiques dans la gestion de ces espaces

L'échelle de labellisation d'Ecojardin s'étend de -100 à 100. La note obtenue (81) par le Parc Orsay met en valeur la qualité des démarches entreprises par le propriétaire, le gestionnaire, et l'équipe d'entretien des espaces verts sur site. Un espace central du parc a notamment été aménagé avec diverses dispositions à destination de la biodiversité (nichoir, abri à reptile, etc).

Ce premier label pour la biodiversité et l'écologie obtenu sur le patrimoine témoigne de l'investissement de la Société de la Tour Eiffel sur ces problématiques.

D'autres parcs d'affaires pourront briguer ce label courant 2016-2018.

Une transition énergétique en marche

Le 31 octobre 2013, la Société de la Tour Eiffel a signé la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, promue par le Plan Bâtiment durable[10]. Elle participe depuis au comité de pilotage de la charte sur le suivi des progrès et indicateurs liés aux plans de progrès énergétique des signataires.

Pour concrétiser son engagement, la Société s'est fixé un objectif ambitieux de diminution de - 20 % des consommations énergétiques finales sur son patrimoine de bureaux franciliens et a défini un plan de progrès énergétique pour y parvenir.

Entre 2013 et 2015, les consommations en kWhEF/m².an (m² loués) ont diminué de près de 8 % à climat constant.

Une correction de l'incidence climatique a été appliquée sur le calcul des consommations énergétiques finales et primaires pour corriger l'impact du climat sur ces consommations et mesurer plus précisément les efforts réalisés à périmètre d'actifs constant[11].

Like For Like 2015 - Bureaux IDF	2013	2014	2015	Objectif 2020
$kwh_{EF\ corrigé\ climat}/m^2$	248	235	228	198
Evolution N/N-1		-5,1%	-2,9%	
Evolution N/ année référence 2013		-5,1%	-7,8%	-20,0%
$kgCO_2e_{\ corrigé\ climat}/\ m^2$	24	23	22	
Evolution N/N-1		-2,7%	-4,9%	
Evolution N/ année référence 2013		-2,7%	-7,7%	-30,0%

Rappel de l'objectif du plan de progrès énergétique

1 objectif	***Diminuer de 20 %…***
1 indicateur	*… la consommation moyenne évaluée en kWh d'énergie finale par m² loué…*
périmètre	*… du portefeuille de bureaux franciliens…*
temporalité	*… entre 2013 et 2020.*

[10] Cette charte a pour ambition de préfigurer une obligation de travaux de rénovation énergétique du parc tertiaire dans le cadre de la transition énergétique

[11] Le tableau porte sur un périmètre « Like for Like » 2013 à 2015 soit 10 actifs représentant 107 905 m² dont les données réelles sont disponibles depuis 2013

Ventilation des performances par classe

Surface (m²)	Répartition en surface des classes DPE (kWh$_{EP}$/m².an)	Valeur (M€)
0	≤50 A	0
7 586	3% 51 à 110 B	17 100
44 143	15% 111 à 210 C	49 910
71 555	24% 211 à 350 D	121 010
101 422	34% 351 à 540 E	270 440
60 053	20% 541 à 750 F	165 700
9 548	3% > 750 G	24 500
294 307	**Total périmètre analysé**	**648 660**

Moyenne : 410 kWhEP/m²

2015/2014	2015/2013
-2%	0%
3%	3%
-10%	15%
13%	18%
-6%	9%
0%	-20%
1%	-26%

Surface (m²)	Répartition en surface des classes GES (kg CO2e / m²)	Valeur (M€)
13 808	5% ≤ A	45 700
45 507	15% 6 à 15 B	113 240
181 655	62% 16 à 30 C	416 810
53 337	18% 31 à 60 D	72 910
0	61 à 100 E	0
0	101 à 145 F	0
0	> 145 G	0
294 307	**Total périmètre analysé**	**648 660**

Moyenne : 21 kgCO2e/m²

2015/2014	2015/2013
3%	5%
-14%	0%
20%	13%
-9%	-5%
0%	-13%
0%	0%
0%	0%

FOCUS Eiffel O2

Eiffel O_2, immeuble de bureaux de 5.200 m² à Montrouge

Georges Baptista, Gestionnaire TEAM CONSEIL

Comment a été sélectionné le site Eiffel O_2 par rapport aux autres actifs du patrimoine pour obtenir la certification BREEAM In-Use ?

Tout d'abord, dans le cadre de la politique RSE de la Société de la Tour Eiffel, des objectifs sont fixés pour améliorer annuellement la part du patrimoine ayant une certification environnementale. Ainsi, tous les ans, des budgets sont alloués à la mise en place de certifications afin de piloter les années suivantes des plans d'actions et d'amélioration de la performance environnementale du patrimoine.

Ensuite, Eiffel O_2 présente la particularité d'avoir été certifié BREEAM lors de sa construction en 2010. Intrinsèquement, ce bâtiment présente donc déjà des performances intéressantes. Enfin, ce site est occupé par Poste Immo. Le locataire, arrivé sur site dès la livraison, est depuis les premiers jours d'exploitation, très impliqué à assurer un contrôle et une maîtrise de l'impact environnemental.

Ces trois aspects ont fait du choix d'Eiffel O_2 une évidence pour cette année.

Quel intérêt présente pour vous la certification BREEAM In-Use dans l'exploitation d'un site comme Eiffel O_2 ?

L'objectif de la mise en place du BREEAM in-Use sur Eiffel O_2 était d'abord de vérifier qu'au bout des premières années d'exploitation, le site répondait bien aux objectifs et enjeux identifiés lors de sa construction, à savoir, maitriser ses consommations énergétiques et en eau en exploitant au mieux les équipements installés à la construction et limiter son impact environnemental par une bonne gestion des déchets, une bonne sensibilisation des occupants et une intégration de la biodiversité.

Dans un second temps, la certification va nous permettre de fixer des objectifs pour la suite de l'exploitation du site en partenariat avec le locataire, objectifs qui nous permettront de définir les actions pertinentes à mettre en place année après année pour améliorer les performances du site.

Ainsi, quel futur pour la certification sur le site Eiffel O_2 ?

Maintenir le niveau de certification, ce qui est déjà un beau projet. Ensuite, en suivant les plans d'actions définis, l'objectif sera de travailler en partenariat avec le locataire pour continuer à améliorer la performance environnementale du site et sensibiliser les utilisateurs. Le BREEAM In-Use nous servira pour cela d'indicateur et de base de travail afin d'atteindre nos objectifs.

PLAN D'ACTIONS 2015-2018

PLAN D'ACTIONS RSE 2015-2018 : 3 axes & 30 engagements

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs	Année de référence	Échéance
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%		Permanent
	Patrimoine	Déployer un système de monitoring énergétique sur 20% du patrimoine	20%		Permanent
Performance énergétique	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales de -20% à horizon 2020	-20%	2013	2020
	Bureaux IDF	Réaliser des audits sur les actifs les plus énergivores	50% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018
Labellisation et certification environnementale	Bureaux IDF	Détenir 80% d'actifs verts	80 % du patrimoine (Bureaux IDF)		2018
	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développements			Permanent
	Patrimoine	Maitriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100%		Permanent
Baux verts	Patrimoine	Organiser des comités d'annexes environnementales sur l'ensemble des baux concernés	100% des baux concernés		Permanent
	Patrimoine	Eténdre le périmètre des annexes environnementales	100% des baux concernés		2018
Accesibilité	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	-		Permanent
	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	-		Permanent
Emissions de GES et changement climatique	Bureaux IDF	Diminuer de 30% les émissions de gaz à effet de serre et maitriser l'empreinte carbone du patrimoine	-30%	2013	2020
	Bureaux IDF	Eradiquer les fluides frigorigènes à risque et remplacer tous les équipements fonctionnant au R22	100% du patrimoine		2018
Déchets	Bureaux IDF	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 50% du patrimoine	50% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018
	Bureaux IDF	Atteindre 80 % de taux couverture de collecte du tonnage de déchets générés	80% du patrimoine (Bureaux IDF)		2018
Eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine de -30% à horizon 2020	-30%	2013	2020
Biodiversité	Bureaux	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité sur 50% du patrimoine de bureaux franciliens	50% du patrimoine de Bureaux (en valeur)		2018
Axe 2 - SOCIETE	**CONTRIBUER À LA DIFFUSION DE PRATIQUES RESPONSABLES DANS LA VILLE EN PARTENARIAT AVEC NOS PARTIES PRENANTES**				
Empreinte sociétale	STE	Evaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée.			Permanent
Emissions de GES et changement climatique	STE	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maitriser l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	2 T. CO2e / ETP/ an		2018
Ethique et déontologie	STE	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires			Permanent
Transparence extra-financière	STE et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents			Permanent
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place			Permanent
	STE	Poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel et les actions de mécénat			Permanent
Relations parties prenantes	STE et parties prenantes externes	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs avis			Permanent
Achats responsables	STE et prestataires	Interroger l'ensemble des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	50% du volume d'achats		2018
	STE et prestataires	Viser 100% des mandats de facility management respectant une clause de développement durable.	100% des contrats de FM		2018
Axe 3 - CAPITAL HUMAIN	**MOBILISER LES COLLABORATEURS AUTOUR DE LA POLITIQUE RSE ET FAIRE EVOLUER LES METIERS**				
Mobilisation des collaborateurs et diffusion des principes la RSE dans les métiers	STE	Sensibiliser et former l'ensemble des colloborateurs aux principes du développement durable.	100% des salariés		2018
Diversité et égalité de traitement	STE	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité			Permanent
Gestion des talents et compétences	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs			Permanent
	STE	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité			Permanent
Gouvernance	STE	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage			Permanent

Indicateurs / KPI	Résultats au 31/12/ 2015	% d'avancement / objectif	Commentaires au 31/12/2015
% en surface cartographiée	94%	94%	La part de la surface cartographiée du patrimoine est passé de 85% en 2013 à **94%** en 2015.
% en valeur du patrimoine équipé	14%	68%	A fin 2015, les parcs d'activités des Aygalades (Marseille), des Tanneries (Strasbourg) pour partie ainsi que les sites de Vélizy-Topaz et Caen Colombelles étaient équipés d'un système de monitoring énergétique.
Moyenne des consommations d'énergie finale par m² loué sur le patrmoine du bureaux IDF	- 7,8 % à climat constant entre 2013 et 2015	39%	
% en valeur du patrimoine audité	29%	57%	Audits techniques : Asnières, Massy, Champigny et Domino-Porte des Lilas. Audits énergétiques : parcs Aygalades (Marseille) et Orsay, Domino-Porte des Lilas, Energy 2 et Montigny + Caen
% en valeur des actifs certifiés ou labelisés	64%	80%	A fin **2015**, **64%** du patrimoine de bureaux **FRANCILIEN** bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation. La campagne de certification 2015 a porté sur les sites de Vauban, Optima, Eiffel O2 et Energy 2.
Taux de déploiement d'une politique de certifications environnementale sur les projets de développement		100%	Une certification est prévue sur les développements en préparation à Marseille Aygalades, AIX Golf, Massy et Orsay.
% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements		100%	Depuis 2012, une "Charte environnementale Projets" est diffusée aux entreprises sur l'ensemble des projets de développements et rénovations. Cette année, un contrat cadre MOD a été signé avec, en annexe, la Charte Chantier Propre
% d'annexes environnementales ayant fait l'objet d'un comité d'annexe environnementale		94%	Des comités d'annexes environnementales réunissant locataires, exploitants et bailleur ont été tenus sur **94%** des baux soumis (hors fin de bail signifié sur l'exercice 2015) et les compte-rendu diffusés.
% d'annexes environnementales signées sur les baux ayant une surface > 1200 m² et < 2000 m²	np		Un projet d'extension des annexes environnementales aux baux sur les surfaces inférieures à 2000 m² est prévu d'ici à 2018. Certains comités environnementaux ont été organisés avec des locataires de surfaces inférieures à 2000 m².
% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	59%	59%	**59%** des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun
% de surface accessible	78%	78%	Un majorité d'actifs, soit **78%** du patrimoine de bureaux (hors parcs d'activités) bénéficie d'une accessibilité PMR. Des travaux ont été réalisés sur le site de Montigny.
Moyenne des émissions de GES par m² loué	- 7,7% entre 2013 et 2015 à climat constant	26%	A climat constant, on baisse de **- 7,7%** des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO2e / m²) sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2015.
% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22		67%	Le R22 n'est plus utilisé sur la majorité des actifs, représentant **67%** de la valeur du patrimoine. Une rénovation des équipements de climatisation sur les parcs d'activités d'Aix, Marseille, Strasbourg est Orsay a débuté en 2014 et s'est poursuivie en 2015.
% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	67%	100%	Le tri des déchets est pratiqué sur la majorité des actifs de la société. Ces actifs représentent **67%** de la valeur du patrimoine. Le tri **sélectif a été mis en place sur les sites Orsay, St-Cloud et Montigny.**
Taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine)	60%	75%	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur **60%** du patrimoine de bureaux franciliens.
Moyenne des consommations d'eau en m3/m²/an	- 4% en m3/m²/an entre 2013 et 2015	13%	**25 %** du patrimoine du patrimoine de bureaux franciliens (IDF) est équipé en équipements de télérelevage des consommations d'eau (en surface, au 31/12/2014).
% de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité.	42 % du patrimoine de bureaux (en valeur)	85%	x% des sites, dont Massy, Orsay, Vélizy-Topaz et Caen Colombelles, ont bénéficié d'études écologiques **Une labellisation ECO LABEL a été obtenue sur le site d'ORSAY**
-			L'empreinte économique élargie et le nombre d'emplois indirects générés par les activités de la société a été évalué pour la première fois en 2014 (cf. § "Mesurer et évaluer notre empreinte économique").
T. CO2e / salarié			Les émissions totales de gaz à effet de serre de la société (périmètre corporate - hors patrimoine) ont diminué de plus de 20% depuis 2013, et représentent 2,5 tCO2e/ ETP en 2015.
-			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 2015.
Scores GRESB et EPRA sBPR			La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reportinga permis de remporter un « EPRA's Silver BPR Awards » en 2014 pour le rapport RSE 2013. En 2015, la notation Green Star a été obtenue sur le référentiel GRESB.
			La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur 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. En 2015, STE a été nommée au bureau de l'OID.
Montant investi annuellement dans des actions de mécénat			Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la fondation, 150 000 euros seront investis entre 2012 et 2016.
Nombre d'interviews réalisés dans le rapport RSE.	4		4 interviews de parties prenantes externes ont été réalisées dans le cadre du rapport RSE 2014.
Taux de réponses au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs" en % du volume d'achats de la société	31%	62%	Le taux de réponses au questionnaire annuel "prestataires et fournisseurs relatif à leur politique de développement durable" couvre 31% du volume d'achats de la société en 2015
% de contrats de FM visant la Charte d'Engagement Durable		0%	Un plan d'actions visant à étendre la charte d'engagement durable aux prestations de facility management est en cours d'élaboration et sera mis en place en 2016.
% de salariés formés sur la thématique		27%	Aucune formation complémentaire sur les thématiques RSE n'ont été suivies en 2015. 27% des salariés ont suivi une formation sur les enjeux réglementaires, RSE et outils associés en 2014.
Tableau des effectifs, répartition par sexe et statut		-	Le tableau des effectifs et la répartition par sexe et statut est présenté dans le rapport RSE 2015.
Taux d'absentéisme	7%	-	Le taux de présence est décrit dans le rapport RSE 2015.
% de salariés formés	29	29%	29% des salariés présents au cours de l'année 2015 ont suivi au moins une formation.
Fréquence de réunion du Comité RSE		-	En 2015, le comité de pilotage RSE s'est réuni 8 fois.

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau de correspondance - Indicateurs article 225 - Grenelle 2

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique
		Les embauches et les licenciements
		Les rémunérations et leur évolution
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail
		L'absentéisme
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci
		Le bilan des accords collectifs
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation
		Le nombre total d'heures de formation
	Egalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées
		La politique de lutte contre les discriminations
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective
		Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession
		Elimination du travail forcé ou obligatoire
		Abolition effective du travail des enfants
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
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement
	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité
	Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation
		La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables
		L'utilisation des sols
	Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre
		L'adaptation aux conséquences du changement climatique
	Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional
		Sur les populations riveraines ou locales
	Relations avec les parties prenantes *	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes
		Les actions de partenariat ou de mécénat
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux
		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
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption
		Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs
	Droits de l'homme	Actions engagées

Référence	*Commentaires*
§ Données sociales	Au 31/12/2015, sont comptabilisés 22,5 équivalent temps plein et 28 salariés actifs en tenant compte des mandataires sociaux. Tous les salariés sont basés au siège social de la société : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris. La moyenne d'âge des effectifs est de 47 ans avec une répartition équilibrée : 9 salariés dont l'âge est inférieur à 40 ans, 9 entre 40 et 50 ans, 9 entre 50 et 60 ans et un seul salarié de plus de 60 ans.
§ Données sociales	Il y a eu quatre départs et neuf embauches au cours de l'exercice 2015.
§ Données sociales	La masse salariale avec les mandataires sociaux s'établit à 3 519 keuros en 2015
§ Données sociales	Même organisation que l'année dernière. Temps de travail aménagé pour une personne classée en invalidité de première catégorie
§ Données sociales	7% d'absentéisme a été observé sur l'année et aucun accident du travail n'a eu lieu
-	Comme l'année dernière, un dialogue régulier avec les salariés est tenu et une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.
-	La convention de l'immobilier 3090 s'applique.
-	Les vérifications des installations électriques, des moyens de secours et l'évaluation des risques professionnels ont été réalisées et jugées satisfaisantes après inspection réglementaire.
-	Tous les comptes rendus des réunions avec les délégués du personnel sont diffusés auprès de l'ensemble du personnel.
§ Données sociales	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2015
§ Données sociales	La société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part de salariés formés est de 29%
§ Données sociales	302 heures de formation ont été suivies en 2015.
§ Données sociales	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination à l'embauche d'ailleurs elle a renouvelé son adhésion au Global Compact. Les femmes ont atteint un pourcentage de 67%
§ Données sociales	Comme l'année dernière, suite au classement en invalidité de première catégorie d'une salariée, son poste a été aménagé en conséquence.
§ Données sociales	La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination d'ailleurs elle a renouvelé son adhésion au Global Compact.
§ Communiquer en toute transparence	Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
§ Communiquer en toute transparence	L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel s'est engagée.
§ Communiquer en toute transparence	L'élimination du travail forcé ou obligatoire est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.
§ Communiquer en toute transparence	Abolition effective du travail des enfants est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	Un Comité de RSE a été créé en 2013. De plus, Team Conseil a mis en place un Système de Management de la Qualité et de l'Environnement et a été certifié ISO 9 9001 et 14 001.
-	Des formations sur la RSE et la gestion environnementale ont été suivies par la Direction de l'Asset Management et les membres du Comité RSE
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la maîtrise des risques environnementaux et le plan d'actions RSE 2015-2018.
§ PLAN D'ACTIONS 2015-2018	
-	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 risques et garanties.
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	Ces mesures sont listées dans le paragraphe relatif à la maîtrise des risques environnementaux et le plan d'actions RSE 2015-2018.
§ PLAN D'ACTIONS 2015-2018	
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	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.
§ RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE	
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	Des mini-cloisons ont été mises en place entre les bureaux. De plus, une Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation dont une clause sur les nuisances sonores a été diffusée en 2014. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001.
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	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 chauffe-eaux sous évier ont été mis en place en 2015 afin d'éviter le gaspillage d'eau. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001.
§ RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE	
§ RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE	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.
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	
§ INDICATEURS CLES RSE 2015	Les consommations d'énergie sont détaillées dans les indicateurs clés RSE et en annexes. De plus, des chauffe-eaux sous évier ont été mis en place en 2015 afin d'éviter le gaspillage d'eau mais aussi d'énergie. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de l'ISO 14 001.
§ PLAN D'ACTIONS 2015-2018	
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	
-	Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts. Les déchets de démolition sont réutilisés en gravier pour les chaussées.
§ RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE	Dans ses locaux, la société a réalisé un bilan carbone° corporate comme chaque année. La cartographie environnementale mise à jour annuellement depuis 2011 permet d'estimer les émissions liées au patrimoine.
§ PLAN D'ACTIONS 2015-2018	Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur.
§ Certifications environnementales des actifs	En 2015, le Parc Orsay a obtenu le label Ecojardin qui a pour objectif de communiquer sur la bonne gestion des espaces verts du site et servir de guide pour instaurer de bonnes pratiques dans la gestion des espaces.
§ Encourager l'innovation	Cette année, la Fondation a réalisé un concours concernant le thème : "Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030". Ce projet s'inscrit dans le développement de Paris-Saclay.
-	La « Charte environnementale Projets – Développement & Rénovation » diffusée en 2014, inclut une clause concernant l'information des riverains lors de chantier
§ ACHATS RESPONSABLES	Un dialogue avec les parties prenantes est instauré chaque année au sujet de leurs pratiques développements durables. 35% des prestataires ont répondu à un questionnaire.
§ Encourager l'innovation	L'activité de la Fondation de la Tour Eiffel est maintenue. Un concours a été lancé par la Fondation lors du SIMI ouvert aux étudiants sur le thème : "Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030". Ce projet s'inscrit sur le site du Campus Eiffel d'Orsay sur le pôle de Paris-Saclay.
§ ACHATS RESPONSABLES	Un dialogue avec les parties prenantes est instauré chaque année au sujet de leurs pratiques développements durables. 35% des prestataires ont répondu à un questionnaire.
§ ACHATS RESPONSABLES	Une charte d'achats responsables est en cours d'élaboration. De plus, la foncière a diffusée, 2014 auprès de ses property manager une « Charte d'Engagement Durable des PM » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter : en matière de santé, sécurité et environnement, envers les locataires présents sur les actifs. Cette année, la politique d'achats responsables de la société a été déclinée à l'occasion de la revue des contrats de fourniture d'énergies s'est réalisée
§ Communiquer en toute transparence	La lutte contre la corruption est un des dix principes du Global Compact auquel la Société de la Tour Eiffel a adhéré.
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	La Société de la Tour Eiffel a diffusé en 2014 auprès de ses property manager une « Charte d'Engagement Durable des PM » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter : en matière de santé, sécurité et environnement, envers les locataires présents sur les actifs. Ces éléments sont également pris en compte dans le cadre de la certification ISO 14001
§ Communiquer en toute transparence	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.

Annexe 2 : Correspondance GRI G4

Indicateurs	
Informations générales	
Stratégie et analyse	
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.
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.
Profil de l'organisation	
G4-3	Nom de l'organisation.
G4-4	Principales marques et principaux produits et services
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.
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.
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.
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.
Matérialité des aspects / enjeux et limites	
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des "aspects" (= sous-thèmes).
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre **au sein de l'organisation** (suivant la description du point G4-17)
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.
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.
Dialogue et implication des parties prenantes	
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.
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.
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.
Profil du reporting extra-financier	
G4-28	Période de reporting.
G4-29	Date du dernier rapport publié.
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation ("Core" ou "Comprehensive") et référence au rapport de vérification externe
G4-33	Organisation de la vérification externe

Référence	Commentaire - Correspondance
	Informations générales
	Stratégie et analyse
§ Message du Directeur Général	Message du Directeur Général - Philippe Lemoine
§ Indicateurs Clés RSE 2015	Indicateurs clés RSE et organisation de la stratégie
§ Gouvernance et Management RSE	
-	Société de la Tour Eiffel
RG - Site internet	RG : Rubriques "Activités et faits marquants" / SI : rubriques "Société" et "Patrimoine"
-	20 rue de la Ville L'Evêque - 75008 Paris
-	France
RG	"RG : Rubriques "Activités et faits marquants" et "Gouvernement d'entreprise"
RG - Site internet	RG : Rubriques "Activités et faits marquants" / SI : rubriques "Société" et "Patrimoine"
§ Données sociales	"RSE : Rubrique "Donnés sociales" et SI : Rubrique "Chiffres Clés""
Site internet	
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Donnés sociales"
RSE Annexe 1	RSE : Table de correspondance Art.225
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
RG	RG : Rubrique "Activités et faits marquants"
RG	RG : Rubrique Facteurs de risques et assurances
§ Management et maîtrise des risques environnementaux	RSE : Rubrique "Management et maîtrise des risques environnementaux"
§ Contributions et évaluations externes	RSE : Rubrique " Contributions et évaluations externes"
Rapport financier - RG	RG : Rubrique "Résultats économiques et financiers"
§ Indicateurs Clés RSE 2015	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
Site internet	SI: Rubrique "Développement Durable" et "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
§ Indicateurs Clés RSE 2015	RSE : Rubrique "Indicateurs clés RSE"
Site internet	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
Site internet	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
RG	RG rubrique Facteurs de risques et assurances
Site internet	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
Site internet RG	RG : Rubriques "Activités et faits marquants" et "Facteurs de risques et assurances"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubriques "Gouvernance et Management RSE" et "Achats Responsables"
§ Achats Responsables	
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubriques "Gouvernance et Management RSE" et "Achats Responsables" Comme l'année dernière, un dialogue régulier avec les salariés est tenu et une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.
§ Achats Responsables	
§ Achats Responsables	SI : Rubrique "Achats Responsables"
SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
SI	SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
§ Contributions et évaluations externes	RSE : Rubrique " Contributions et évaluations externes" et attestation du CAC
RSE Annexe 4	
RSE Annexe 4	RSE : Attestation du Commissaire aux comptes (en annexes)

Indicateurs	
Gouvernance	
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.
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.
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.
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.
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.
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.
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.
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
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures
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.
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.
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.
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.
Ethique et intégrité	
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.
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.
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 (…)

Référence	Commentaire / Correspondance
	Gouvernance
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE" + SI : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
Site internet	
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
SI DR - Annexes	SI : règlement intérieur du Conseil d'Administration Document de référence : Attestation de l'Autorité des Marchés Financiers ("prévention du délit d'initié et conflits d'intérêts")
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
§ Gouvernance et Management RSE	RSE : Rubrique "Gouvernance et Management RSE"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise" et "Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
RG	RG : Rubrique "Gouvernement d'entreprise"
-	nc
-	nc
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales" - Charte éthique interne signée en 2014
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales" - Charte éthique interne signée en 2014
Site internet	SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales" - Charte éthique interne signée en 2014
Site internet	SI : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur

Indicateurs	
Informations spécifiques par thème	
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects	
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence.
Performance économique	
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.
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.
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services.
G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts.
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux
Environnement	
G4-EN1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière).
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique.)
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting,
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau
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 (...).
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité.
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si la qualité de la restauration (avec validation externe)
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN.
G4-EN15	Emissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO2.
G4-EN16	Emissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO2
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11
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.
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux.
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits
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
Conditions de travail	
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel.
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe
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 (CHSST) (…).
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.
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité.
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité.
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.
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation.
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.

Référence	Commentaire / Correspondance
Informations spécifiques par thème	
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects	
RG § PLAN D'ACTIONS 2015-2018	RG : Rubrique "Facteurs de risques et assurances" et RSE : Plan d'action RSE 2015-2018
RG	RG : Rubrique "Résultats économiques et financiers"
RG	RG : Rubrique "Résultats économiques et financiers"
-	na
-	nc
-	nc
-	100%
-	Développer des immeubles de bureaux participe à l'attractivité économique d'un territoire avec l'arrivée de salariés et la création d'un environnement de travail pour les entreprises.
-	L'activité de la société ne génère pas d'impact indirect "substantiel".
-	nc
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
§ Indicateurs EPRA de performance du patrimoine § Une transition énergétique en marche	RSE : Rubrique "Indicateurs de performance EPRA" et "Une transition énergétique en marche"
§ Une transition énergétique en marche	RSE : Rubrique "Une transition énergétique en marche"
§ Une transition énergétique en marche § PLAN D'ACTIONS 2015-2018	RSE : Rubriques "Une transition énergétique en marche" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
§ Une transition énergétique en marche	RSE : Rubriques "Un plan de progrès énergétique au cœur de notre plan d'actions RSE"
§ Indicateurs EPRA de performance du patrimoine	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
§ Responsabilité environnementale RG	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale" et RG : Rubrique Développement Durable
-	nc
§ Focus Parc Orsay	RSE : Rubrique "Focus : Parc Orsay"
§ Focus Parc Orsay § PLAN D'ACTIONS 2015-2018	RSE : Rubriques "Focus : Parc Orsay" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
-	0%
-	Aucune
§ Indicateurs EPRA de performance du patrimoine	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
§ Indicateurs EPRA de performance du patrimoine	RSE : Rubrique "Indicateurs EPRA de performance du patrimoine "
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
§ Une transition énergétique en marche	RSE : Rubrique "Une transition énergétique en marche"
§ Responsabilité environnementale § Une transition énergétique en marche	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale" et "Une transition énergétique en marche"
-	Aucune
§ Responsabilité environnementale § Indicateurs EPRA de performance du patrimoine § Une transition énergétique en marche	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale", "Indicateurs EPRA de performance" et "Une transition énergétique en marche"
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
-	L'activité de la Société ne génère aucun déchet dangereux directement.
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
§ Responsabilité environnementale § Une transition énergétique en marche § PLAN D'ACTIONS 2015-2018	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale" et "Une transition énergétique en marche" et "Plan d'actions RSE 2015-2018"
-	Non applicable à l'activité de la Société
-	Aucune
§ Responsabilité environnementale	RSE : Rubrique "Responsabilité environnementale"
-	nc
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
-	Aucun
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
-	Aucun

Conditions de travail	
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel.
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe
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 (CHSST) (…).
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.
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité.
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité.
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.
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation.
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.
Droits de l'homme	
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.
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.
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting.
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté.
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.
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire.
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.
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones.
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.
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaine d'approvisionnement et mesures prises
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs.
Société - Responsabilité sociétale	
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement.
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales.
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption.
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.
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
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces.
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel.
G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires.
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société.
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaine d'approvisionnement et mesures prises
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs
Responsabilité des produits et services	
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 au cours de la période de reporting,
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/ pourcentage soumis à ces exigences.
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits / services et leur étiquetage.
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.
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité.
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients.
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.

Référence	Commentaire / Correspondance
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales"
-	nc
-	La société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congé parental.
-	nc
-	Il n'y a pas CHSCT au sein de la société car pas la société n'a pas d'obligation légale
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales"
-	Aucun
-	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs.
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales"
-	nc
§ Données sociales	RSE : Rubrique "Données sociales"
-	
-	nc
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
§ Achats Responsables	RSE : Rubrique "Achats Responsables"
-	Aucun
§ Données sociales	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 sesfournisseurs et prestataires via des chartes qui leur sont soumises en annexes de leurs mandats.
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	Aucun
-	0%
-	Aucun
-	Aucun
	0%
-	Aucun
-	Aucun
-	Pour l'actif de "Parc d'Orsay", un travail avec l'Etablissement Public du Plateau de Saclay pour le développement de son schéma directeur avec rétrocession de foncier pour voirie, métro et redéveloppement de la zone. D'autres rétrocessions et coopérations ont eu lieu avec les villes de Massy et Strasbourg.
-	Aucune
-	Non applicable à l'activité de la Société
DR	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
-	Aucune
-	La société ne finance pas de partis politiques.
-	Aucune
-	Aucune
-	0%
-	Aucun
-	0%
-	nc
-	Aucun
DR	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires.
-	Aucun
-	nc
-	Aucune
-	Aucun
-	Aucune
-	Aucune

Annexe 3 : Reporting EPRA détaillé et précisions sur les périmètres de reporting

Ref	Dénomination	Split STE	Actif	Typologie	Surface (m²)	Consommation d'énergie 2015 (kwhEP/m²)	Consommation d'énergie 2015 (kwhEF/m²)	Consommation d'énergie (kwhEF/m²) 2014	Consommation d'énergie (kwhEF/m²) 2013	Emissions GES (kg CO2e / m²)	Consommation d'eau (m3/ nbETP)	Flux de déchets (kg/nbETP)
101	Asnières quai Dervaux	IDF	Asnières quai Dervaux	1-BUREAUX PARIS-IDF	10 391	378,9	146,9	150,2	157,4	12,8	11,8	470,4
102	Bobigny	IDF	Bobigny	1-BUREAUX PARIS-IDF	6 405	324,7	125,8	124,5	134,4	10,7	2,8	0,0
103	Champigny	IDF	Champigny	1-BUREAUX PARIS-IDF	14 153	579,0	224,4	209,6	238,5	19,1	4,3	0,0
106	Massy / Ampère	IDF	Massy / Ampère	1-BUREAUX PARIS-IDF	16 339	518,8	201,1	239,0	334,2	16,1	8,8	123,0
107	Paris Porte des Lilas	IDF	Paris Porte des Lilas	1-BUREAUX PARIS-IDF	12 341	551,9	213,9	206,4	202,5	17,1	11,1	4,6
108	Plessis Robinson	IDF	Plessis Robinson	1-BUREAUX PARIS-IDF	16 597	649,0	302,6	313,3	313,2	15,6	7,1	6,2
109	Rueil Malmaison	IDF	Rueil Malmaison	1-BUREAUX PARIS-IDF	6 915	517,9	200,7	190,8	287,1	16,6	1,3	0,0
110	Vélizy Energy 2	IDF	Vélizy Energy 2	1-BUREAUX PARIS-IDF	5 444	869,4	353,0	321,4	358,0	33,1	8,4	0,0
111	Vélizy Topaz	IDF	Vélizy Topaz	1-BUREAUX PARIS-IDF	14 107	467,9	227,7	224,7	222,5	27,5	10,8	0,0
112	Saint Cloud	IDF	Saint Cloud	1-BUREAUX PARIS-IDF	4 104	985,8	382,1			37,1	210,7	0,0
113	Eiffel O2	IDF	Eiffel O2	1-BUREAUX PARIS-IDF	5 214	308,6	134,9	127,8	141,8	13,1	5,2	7,3
114	Bagneux	IDF	Bagneux	1-BUREAUX PARIS-IDF	7 881	483,2	214,5			24,7	9,2	0,0
115	Seine-Etoile	IDF	Seine-Etoile	1-BUREAUX PARIS-IDF	14 735	470,4	182,4			15,6	6,2	11,2
116	Le Berlioz	IDF	Le Berlioz	1-BUREAUX PARIS-IDF	6 222	127,2	49,3			4,6	1,2	56,2
117	Vélizy Vauban	IDF	Vélizy Vauban	1-BUREAUX PARIS-IDF	7 016	434,0	168,2			14,8	20,7	125,5
118	Linea	IDF	Linea	1-BUREAUX PARIS-IDF	15 764							
119	Diagonale	IDF	Diagonale	1-BUREAUX PARIS-IDF	7 586	95,7	37,1			3,4	4,3	0,0
207	Orsay - Parc Orsay Université	IDF	Orsay - Parc Orsay Unive	1-BUREAUX PARIS-IDF	17 211							
303	Aubervilliers	IDF	Aubervilliers	1-BUREAUX PARIS-IDF	21 802	319,0	142,8	87,8	88,5	10,4	52,8	282,9
104	Caen - Colombelles	REG	Caen - Colombelles	2-BUREAUX REGIONS	14 775	656,8	254,6	279,2	296,7	21,4	2,6	85,1
201	Aix - Parc du Golf	REG	Aix - Parc du Golf	2-BUREAUX REGIONS	23 089							
204	Marseille - Parc des Aygalades	REG	Marseille - Parc des Ayg	2-BUREAUX REGIONS	15 991							
208	Strasbourg - Parc des Tanneries	REG	Strasbourg - Parc des Ta	2-BUREAUX REGIONS	34 002							
410	Nancy	REG	Nancy	2-BUREAUX REGIONS	2 187	679	202,8	200,5	206,9	53	7,4	0,0
302	Montpellier	AUT	Montpellier	3-AUTRES ACTIFS	12 003	334,4	186,0	184,8	207,2	25,2	21,8	0,0
402	Gennevilliers	AUT	Gennevilliers	3-AUTRES ACTIFS	20 569	363,1	211,6	269,5	278,6	35,1	14,3	0,0
403	Mitry-Mory	AUT	Mitry-Mory	3-AUTRES ACTIFS	9 756	140,5	112,9	111,0	198,8	23,7	30,0	166,7
404	Toulouse Capitouls	AUT	Toulouse Capitouls	3-AUTRES ACTIFS	13 814	267	120,7	97,8	106,7	14	12,2	435,6
405	Ingré/ Orléans	AUT	Ingré/ Orléans	3-AUTRES ACTIFS	4 436	283	179,5	173,2	185,9	32	5,7	4,3
406	St Gibrien	AUT	St Gibrien	3-AUTRES ACTIFS	11 350	398	157,8	157,8	203,4	18	4,7	226,7
411	Etupes	AUT	Etupes	3-AUTRES ACTIFS	28 165	163,7	94,1	94,1	0,0	15,4	16,8	1501,9

L'ensemble des indicateurs portent sur 77% du périmètre du reporting RSE 2015en surface, et 86% en valeurs

Une annexe méthodologique est disponible sur le site internet de la société de la Tour Eiffel.

http://www.societetoureiffel.com/responsabilite-sociale-et-environnementale

Annexe 4 :

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

Exercice clos le 31 décembre 2015

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

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060[1], nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion 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 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, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

[1] Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

- 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 aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre le 16 décembre 2015 et le 10 mars 2016 sur une durée totale d’intervention d’environ 10 semaines. 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 aux normes d’exercice professionnel applicables en France et à l’arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l’organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l’avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000[2].

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue de l’intervention

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.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l’article L.233-1 et les sociétés qu’elle contrôle au sens de l’article L.233-3 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] ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*

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[3] :

- au niveau de l'entité consolidante Société de la Tour Eiffel, 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 et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

au niveau d'un échantillon représentatif de sites que nous avons sélectionnés[4] en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, 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. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne 27,5% en valeur du périmètre de reporting, et entre 23% et 29% des informations quantitatives environnementales présentées.

---

[3] Informations quantitatives : Consommation d'énergie finale, Consommation d'énergie primaire, Emissions de gaz à effet de serre, Consommation d'eau, Mouvements d'effectifs, Part des femmes parmi les cadres, Nombre total d'heures de formation
Informations qualitatives : 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, Conditions du dialogue avec les parties prenantes

[4] Les actifs sélectionnés sont les suivants : Bobigny, Massy, Suresnes-Seine Etoile, Caen Colombelles, La Poste-Toulouse, Montpellier

Pour les autres informations RSE consolidées, 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, le cas échéant, 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[5].

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 31 mars 2016
L'un des Commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver Associé	Sylvain Lambert Associé du Département Développement Durable

[5] http://www.epra.com/media/EPRA_Sus-BPR_2014_1424420907752.pdf

8. RESOLUTIONS

8.1. Présentation des résolutions proposées à l'assemblée générale d'approbation des comptes 2015

8.1.1. 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 2015. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 12.929.139,42 euros. La **2ème résolution** propose, après avoir affecté 646.456 euros à la réserve légale, de distribuer un dividende de 28.391.241 euros, soit 3 euros par action, prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 12.282.682 euros et sur la prime d'émission à hauteur de 16.108.559 euros. La **3ème résolution** est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net consolidé (part du groupe) de l'exercice 2015 représente 12,4 millions d'euros.
Résolutions 4 à 5 **Approbation des conventions réglementées**	Deux conventions réglementées nouvelles conclues au cours de l'exercice 2015 sont soumises à l'approbation de l'Assemblée. Elles figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. . **4ème résolution** : la SMAvie, qui détient plus de 10 % du capital, a conclu le 18 mars 2015 une convention d'apport en compte courant à la Société d'une somme de 26.598.199 euros afin de financer l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Vélizy Villacoublay (78140. Cette avance a été remboursée par la Société le 31 juillet 2015. . **5ème résolution** : la SMAvie, a également conclu le 15 avril 2015 une convention d'apport en compte courant à la Société d'une somme de 33.048.738 euros afin de financer l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Guyancourt (78280). Cette avance a été remboursée par la Société le 10 novembre 2015. Ces deux conventions ci-dessus n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable mais ont été approuvées par le conseil d'administration le 28 mai 2015
Résolution 6 **Fixation des jetons de présence**	Le conseil d'administration propose d'attribuer aux administrateurs un montant global de jetons de présence de 210.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée. La répartition des jetons tient compte des éléments suivants : . la participation aux comités qui donne lieu à un jeton majoré ; . l'assiduité aux réunions du conseil
Résolutions 7 et 8 **Renouvellement de mandats d'administrateurs**	. Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la SMABTP, représentée par Monsieur Didier Ridoret, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée. (**7ème résolution**) . Renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Monsieur Maxence Hecquard, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée. (**8ème résolution**)
Résolution 9 **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 % de capital . A un prix maximum de 80 euros par action . Pour un montant maximum de 75.709.976 euros Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.

Résolution 10 **Ratification du transfert du siège social**	Le conseil d'administration a décidé, sous réserve de la ratification par l'assemblée générale, de transférer le siège social au 11/13 avenue de Friedland (75008) Paris, à compter du 10 novembre 2016.

8.1.2. Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Résolutions 11 à 16 - Autorisations financières

Ces résolutions ont pour objectif de permettre à la Société de procéder, le cas échéant, aux levées de fonds nécessaires à son développement et au financement de ses investissements.

Le conseil d'administration se verrait déléguer des compétences lui permettant, pour une durée de 26 mois, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans la limite des plafonds précisés ci-dessous.

Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital ne pourrait pas dépasser :

- 25 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- 15 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif.

Le montant nominal cumulé des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :

- 350 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- 100 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif.

Résolution 11 **Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à : . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. Le montant nominal maximum de 25 millions d'euros s'applique aux augmentations de capital émises au titre des 11ème, 12ème, 13ème et 14ème résolutions.
Résolution 12 **Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à : . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 25 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 350 millions d'euros. Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %). Le montant émis au titre de la 12ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème, 13ème et 14ème résolutions.

Résolution 13 **Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à : . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15 millions d'euros, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 100 millions d'euros. Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %). Le montant émis au titre de la 13ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème, 12ème et 14ème résolutions.
Résolution 14 **Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à : . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 % du capital social par an, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 50 millions d'euros. Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %). Le montant émis au titre de la 14ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème, 12ème et 13ème résolutions.
Résolution 15 **Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 11ème à 14ème résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 11ème à 14ème résolutions.
Résolution 16 **Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.
Résolution 17 **Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 20 millions d'euros.
Résolution 18 **Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital au bénéfice des salariés et/ou mandataires sociaux adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), pour un montant nominal maximal de 600.000 euros. Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

Résolution 19 **Autorisation d'attribution d'actions gratuites**	Cette résolution permettrait au conseil d'administration d'attribuer, dans un objectif d'incitation et de fidélisation, des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe. 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 20 **Pouvoirs**	Pouvoirs pour formalités

8.2. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale d'approbation des comptes 2015

8.2.1. 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, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015, lesquels font apparaître un bénéfice de 12.929.139,42 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 2015 se solde par un bénéfice de 12.929.139 euros, décide, conformément à la proposition du conseil d'administration, d'affecter un montant de 646.456 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 12.282.682 euros et pour le solde sur la prime d'émission, de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	12.929.139
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5 %)	646.456
Bénéfice distribuable de l'exercice	12.282.682
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	16.108.559
Formant un dividende de	28.391.241[(1)]

[(1)] *dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base 9.463.747 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 29 février 2016.*

Le montant du dividende ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 29 février 2016 et il est susceptible d'être modifié pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 29 février 2016 et la date du paiement du dividende,

- cas où lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux actions autodétenues étant affecté au compte Report à nouveau.

Le dividende de 3 euros sera mis en paiement le 30 juin 2016.

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	2012	2013	2014
Nombre d'actions[1]	6 110 611	6 253 916	6 328 181
Dividende net par action	4,2 euros	1,20 euros	3 euros
Dividende total payé	24 869 930	7 361 549	28 381 503

(1) nombre d'actions composant le capital au 31 décembre ; pour les actions détenues par la Société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

En vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves (provenant de bénéfices antérieurs), autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 29 février 2016, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission est de 1,70 euro par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2016, soit 1,30 euro par action sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 29 février 2016, est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2016 provenant des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées sont imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

  Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 1,30 euro par action.

- Les revenus distribués et payés en 2016 ne provenant pas des bénéfices exonérés sont imposés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts).

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

- Les revenus distribués sont assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2016 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2015 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2014 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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 précisé 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 2015 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
(Convention réglementée : approbation d'une convention nouvelle conclue en 2015 relative à une avance en compte courant d'associé par la SMAvie en vue de financer l'acquisition d'un immeuble par la Société, non autorisée préalablement par le conseil d'administration, remboursée le 31 juillet 2015)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la convention d'avance en compte courant d'un montant de 26.598.199 euros conclue le 18 mars 2015 avec SMAvie en vue de financer l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Vélizy Villacoublay (78140), laquelle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable mais a été approuvée par le conseil d'administration le 28 mai 2015. Cette avance a été remboursée par la Société le 31 juillet 2015.

Cinquième résolution
(Convention réglementée : approbation d'une convention nouvelle conclue en 2015 relative à une avance en compte courant d'associés par la SMAvie en vue de financer l'acquisition d'un immeuble par la Société, non autorisée préalablement par le conseil d'administration, remboursée le 10 novembre 2015)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la convention d'avance en compte courant d'un montant de 33.048.738 euros conclue le 15 avril 2015 avec SMAvie en vue de financer l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Guyancourt (78280), laquelle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable mais a été approuvée par le conseil d'administration le 28 mai 2015. Cette avance a été remboursée par la Société le 10 novembre 2015.

Sixième 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 210.000 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.

Septième résolution
(Renouvellement du mandat de la SMABTP 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 Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMABTP), représentée par Monsieur Didier Ridoret, 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 2019 sur les comptes de l'exercice 2018.

Huitième résolution
(Renouvellement du mandat de Monsieur Maxence Hecquard 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 Maxence Hecquard 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 2019 sur les comptes de l'exercice 2018.

Neuvième 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,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- 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 29 février 2016, soit 9.463.747 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 29 février 2016) ne pourra excéder 75.709.976 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.

Dixième résolution

(Ratification du transfert du siège social de la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision prise par le conseil d'administration dans sa séance du 22 mars 2016 de transférer le siège social de la société au 11/13 avenue de Friedland 75008 Paris à compter du 10 novembre 2016.

Onzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt-cinq (25) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires éventuellement émises en vertu des 12ème, 13ème et 14ème résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12ème, 13ème et 14ème résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible, et confère en outre au conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,

- offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

4° décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes,

et qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Douzième résolution

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

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à un plafond global de vingt-cinq (25) millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu des 11ème, 13ème et 14ème résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 11ème, 13ème et 14ème résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à condition que le conseil d'administration confère aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai minimum de cinq jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Treizième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à quinze (15) millions d'euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 11ème résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond ci-dessus le montant nominal des actions qui seraient éventuellement émises en vertu des 11ème, 12ème et 14ème résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 11ème, 12ème et 14ème résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent (100) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, si elle est prévue, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quatorzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à 20 % du capital social par an, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 11ème, 12ème et 13ème résolutions. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond ci-dessus le montant nominal des actions éventuellement émises en vertu des 11ème, 12ème et 13ème résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital social de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 11ème, 12ème et 13ème résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

4° décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Quinzième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11ème, 12ème, 13ème et 14ème résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Seizième résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

2° prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.

3° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de pouvoirs emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

4° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de pouvoirs, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.

5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-septième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

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, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

1° délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

2° fixe à vingt (20) millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.

3° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

4° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-huitième résolution

(Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce :

1° autorise le conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de six cent mille (600.000) euros de montant nominal.

2° décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.

3° constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

4° confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

Dix-neuvième 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 de un an et que les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 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 de 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.

Vingtième 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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 47.318.460 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2015 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 2015 (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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 47.318.460 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2015 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 2015 (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 28 mai 2015 (22ème résolution), le conseil d'administration a attribué le 27 novembre 2015, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 10.500 actions gratuites :

date	bénéficiaires	nombre d'actions gratuites	valeur de l'action (1)
27/11/2015	Philippe Lemoine, directeur général de la Société de la Tour Eiffel	2 500	46,69 €
	salariés de TEAM Conseil, filiale	8 000	46,69 €

(1) selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés 2015

L'attribution définitive des actions octroyées au dirigeant 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).

Les actions gratuites attribuées aux salariés de la filiale TEAM Conseil l'ont été sans condition de performance mais avec une condition de présence.

Le conseil d'administration

9.3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats des cinq derniers exercices

		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Situation financière en fin d'exercice						
Capital social		47 318 735	31 640 905	31 269 580	30 553 055	28 681 360
Nombre :	- D'actions émises	9 463 692	6 328 181	6 253 916	6 110 611	5 736 272
	- D'obligations convertibles en actions					
Opérations et résultat						
Chiffres d'affaires (H.T.)		12 247 112	5 906 041	8 804 602	7 585 126	6 344 139
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions		(510 198)	35 991 289	32 011 336	25 959 897	15 967 949
Impôts sur les bénéfices		47 243		108 000	173 566	(18 000)
Participation des salariés						
Résultat après impôts, participation :	- Avant dotations aux amortissements et provisions	(557 441)	35 991 289	31 903 336	25 786 331	15 985 949
	- Dotations aux amortissements et provisions	12 929 139	5 690 171	8 633 543	23 428 277	11 557 457
Résultat distribué			19 053 543	7 361 549	24 869 930	23 683 153
Résultat par action						
Résultat après impôts, participation :	- Avant dotations aux amortissements et provisions		6	5	4	3
	- Dotations aux amortissements et provisions	1		1	4	2
Dividende attribué			3	1	4	4
Personnel						
Effectif moyen des salariés		1	1	1	1	1
Montant de la masse salarial		300 000	409 659	512 936	2 366 490	1 482 400
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)		118 694	144 101	150 107	788 312	296 239

9.4. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 47.318.460 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

Rapport du Président du conseil d'administration sur la composition du conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration vous rend compte aux termes du présent rapport :

- de la composition du conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement européen (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, la Recommandation DOC-2013-20 - Rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites et la Recommandation AMF DOC-2015-01 - .Rapport des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques adapté aux émetteurs valeurs moyennes.

Il est rappelé que la Société se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middlenext de décembre 2009.

numéro	sujet	recommandations	application par Société de la Tour Eiffel
R1	Cumul contrat de travail et mandat social	Il est recommandé que le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général (sociétés anonymes à conseil d'administration), président du directoire (sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance) et gérant (sociétés en commandite par actions). Le rapport à l'assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.	Aucun dirigeant n'est titulaire d'un contrat de travail avec la Société ou ses filiales.

R2	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Il est recommandé que le conseil d'administration de chaque entreprise détermine le niveau de rémunération de ses dirigeants ainsi que l'information communiquée à ce propos, conformément aux exigences légales et réglementaires et en se fondant sur les sept principes suivants : • Exhaustivité : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération. • Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise. • Benchmark : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la société, tout en prêtant attention à son effet inflationniste. • Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise. • Lisibilité des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes. • Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants. • Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur les rémunérations perçues par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.	En 2015, cette recommandation a été appliquée sauf en ce qui concerne la rémunération variable du directeur général, Monsieur Philippe Lemoine. Cette rémunération, fixée à 50 000 euros maximum, versée en totalité, n'était pas soumise à des critères de performance, mais, pour moitié, à l'appréciation du Conseil d'administration.
R3	Indemnités de départ	Il est recommandé, dans le cas où une indemnité de départ a été prévue dans des conditions conformes à la loi, que son plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail, n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du dirigeant est notoirement déconnectée du marché (cas, en particulier, des jeunes entreprises). Il est également recommandé d'exclure tout versement d'indemnités de départ à un dirigeant mandataire social s'il quitte à son initiative la société pour exercer de nouvelles fonctions ou change de fonctions à l'intérieur d'un groupe. Il convient par ailleurs d'éviter tout gonflement artificiel de sa rémunération dans la période préalable au départ.	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
R4	Régime de retraite supplémentaire	Outre l'application des procédures d'autorisations prévues par la loi, il est recommandé que la société rende compte dans son rapport aux actionnaires, des éventuels régimes de retraite supplémentaires à prestations définies qu'elle a pu mettre en place au bénéfice des mandataires dirigeants et les justifie dans une optique de transparence	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie pas d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.
R5	Stock options et attributions gratuite d'actions	<u>Conditions d'attribution :</u> Il est recommandé de ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock options ou d'actions gratuites. Il est également recommandé de ne pas attribuer de stock options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ. <u>Conditions d'exercice et d'attribution définitive :</u> Il est recommandé que l'exercice de tout ou partie des stock options ou l'attribution définitive de tout ou partie des actions gratuites au bénéfice des dirigeants soient soumis à des conditions de performance pertinentes traduisant l'intérêt à moyen/long terme de l'entreprise.	Cette recommandation est appliquée.
R6	Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	Il est recommandé de se doter d'un règlement intérieur du conseil comportant au moins les cinq rubriques suivantes : • rôle du conseil et, le cas échéant, opérations soumises à autorisation préalable du conseil ; • composition du conseil /critères d'indépendance des membres ; • devoirs des membres (déontologie : loyauté, non concurrence, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité etc.) ; • fonctionnement du conseil (fréquence, convocation, information des membres, utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication) et le cas échéant, des comités ; • règles de détermination de la rémunération des membres. Il est également recommandé que le règlement intérieur ou des extraits substantiels soit rendu public.	Cette recommandation est appliquée.

R7	Déontologie des membres du conseil	Il est recommandé d'observer les règles de déontologie suivantes : • au moment de la prise de mandat, chaque membre du conseil doit prendre connaissance des obligations résultant de son mandat et notamment celles relatives aux règles légales de cumul des mandats, avant de l'accepter ; il signe le règlement intérieur du conseil ; • le nombre d'actions de la société que doit posséder chaque membre du conseil est à la discrétion du conseil et indiqué dans le règlement intérieur, sous réserve des dispositions statutaires de la société ; • en cas de conflit d'intérêts survenant après l'obtention de son mandat, un administrateur doit informer le conseil, s'abstenir de voter ou de participer aux délibérations, et, le cas échéant, démissionner. Une absence d'information équivaut à la reconnaissance qu'aucun conflit d'intérêts n'existe ; • chaque membre du conseil doit être assidu et participer aux réunions du conseil et des comités dont il est membre ; • chaque membre du conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions ; • chaque membre du conseil doit respecter un véritable secret professionnel ; • chaque membre du conseil doit assister aux réunions de l'assemblée générale. Il est recommandé que l'administrateur, lorsqu'il exerce un mandat de « dirigeant », n'accepte pas plus de trois autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.	Ces règles de déontologie sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter, hormis le point relatif à la signature du règlement intérieur. Cette obligation de signature est remplacée par la transmission de ce document à chaque administrateur.
R8	Composition du conseil - Présence de membres indépendants au sein du conseil	Il est recommandé que le conseil accueille au moins 2 membres indépendants. Ce nombre pourra être ramené à 1 membre dans l'hypothèse où le conseil est composé de 5 membres ou moins. Il pourra être augmenté dans les conseils dont l'effectif est important. Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement : • ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ; • ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ; • ne pas être actionnaire de référence de la société ; • ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ; • ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années. Il appartient au conseil d'administration d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus. Sous réserve de justifier sa position, le conseil peut considérer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères ; à l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.	Cette recommandation est appliquée.
R9	Choix des administrateurs	Il est recommandé que des informations suffisantes sur l'expérience et la compétence de chaque administrateur soient communiquées à l'assemblée générale et que la nomination de chaque administrateur fasse l'objet d'une résolution distincte.	Cette recommandation est appliquée.
R10	Durée des mandats des membres du conseil	Il est recommandé que le conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, dans les limites fixées par la loi.	Cette recommandation est appliquée.
R11	Information des membres du conseil	Il est recommandé que les membres du conseil évaluent eux-mêmes si l'information qui leur a été communiquée est suffisante et demandent, le cas échéant, toutes les informations complémentaires qu'ils jugeraient utiles. Il est recommandé que le règlement intérieur prévoie les modalités pratiques de délivrance de cette information, tout en fixant des délais raisonnables. Il est également recommandé que la société fournisse aux administrateurs toute information nécessaire entre les réunions du conseil lorsque l'actualité de l'entreprise le justifie.	Cette recommandation est appliquée.
R12	Mise en place de comités	Il est recommandé que chaque société décide, en fonction de sa situation, de créer ou non un ou plusieurs comités spécialisés ad hoc (audit, rémunérations, nominations, stratégique…). En ce qui concerne la mise en place d'un comité d'audit, la société décide, conformément à la réglementation applicable et en fonction de sa situation, de créer un comité d'audit ou de réunir son conseil pour en assurer lui-même la mission dans les conditions définies par les textes.	Cette recommandation est appliquée.

R13	Réunions du conseil et des comités	Il est recommandé que la fréquence et la durée des réunions permettent un examen approfondi des thèmes abordés. La fréquence est à la discrétion de l'entreprise selon sa taille et ses caractéristiques propres, mais un minimum de 4 réunions annuelles est recommandé. Chaque réunion du conseil fait l'objet d'un procès-verbal résumant les débats. Le rapport du président doit indiquer le nombre de réunions annuelles du conseil et le taux de participation des administrateurs.	Cette recommandation est appliquée sauf au sujet du nombre minimum de réunions annuelles des comités. En effet, le nombre de réunions du Comité d'audit et du Comité de nomination et des rémunérations tenues en 2015 est inférieur à quatre pour chacun de ces comités, mais était suffisant pour couvrir l'ensemble de leur mission.
R14	Rémunération des administrateurs	Il est recommandé que la répartition des jetons de présence, dont le montant global est décidé par l'assemblée générale, soit arrêtée par le conseil en fonction de l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction. La société donne, dans son rapport annuel et dans le rapport du président, une information sur les jetons de présence versés.	Cette recommandation est appliquée.
R15	Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Il est recommandé qu'une fois par an, le président du conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès- verbal de la séance.	Le conseil d'administration a décidé le 27 novembre 2015 que cette recommandation sera étudiée en 2016, compte-tenu des évolutions significatives de la composition du conseil d'administration au cours de 2015

Le présent rapport a été approuvé par le conseil d'administration lors de sa séance du 22 mars 2016.

I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du conseil et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de dix membres. Son président est Monsieur Hubert Rodarie.

Sur un total de dix membres, le conseil comprend trois femmes : Mesdames Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder et Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la Société AG REAL ESTATE.

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

Quatre administrateurs sont indépendants : Madame Marie Wiedmer-Brouder, AG REAL ESTATE, MM PUCCINI et SURAVENIR. La composition du Conseil d'administration est conforme au code de gouvernement d'entreprise Middlenext adopté par la Société le 16 octobre 2014, lequel préconise l'accueil d'au moins deux membres indépendants.

	Ne pas être, ni avoir été au cours des 3 dernières années salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe	Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité	Ne pas être actionnaire de référence de la société	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	**Administrateur indépendant**
Hubert Rodarie						NON
Agnès Auberty						NON
Maxence Hecquard						NON
Bernard Milléquant						NON
Marie Wiedmer Brouder						OUI
SMABTP						NON
SMAvie BTP						NON
AG Real Estate						OUI
Suravenir						OUI
MM Puccini						OUI

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.

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 2015, les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à la plupart des 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

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 9 fois, avec un taux moyen de présence de plus de 83% :

13/01/2015	Augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions aux actionnaires Nomination d'un déontologue
13/02/2015	Cooptation de Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire ; nomination en tant que membre du Comité d'audit et désignation en qualité de Président de ce comité Modification du nombre de bons de souscription à émettre et fixation de la parité d'exercice
04/03/2015	Approbation des comptes sociaux et consolidés 2014 ; affectation du résultat Convocation de l'Assemblée générale annuelle Mise à jour du règlement intérieur à la suite de l'adoption du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext de décembre 2009 Examen des points de vigilance du Code MiddleNext Autorisations de cautions, avals et garanties
06/05/2015	Résolutions supplémentaires à soumettre à l'Assemblée générale annuelle : nomination de trois nouveaux administrateurs
28/05/2015	Renouvellement du mandat de Président de Monsieur Hubert Rodarie Renouvellement des mandats des membres du Comité d'audit et du Comité de Nomination et des Rémunérations Mise en place du programme de rachat d'actions Modifications de résolutions soumises à l'Assemblée générale annuelle
10/07/2015	Autorisation de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 M€
22/07/2015	Rapport d'activité semestriel
06/11/2015	Acquisition de deux immeubles
27/11/2015	Examen de la qualité d'administrateurs indépendants de AG REAL ESTATE, MM PUCCINI, et SURAVENIR Attribution gratuite d'actions au dirigeant de la Société et aux salariés d'une filiale Rémunération variable 2015 du dirigeant Répartition des jetons de présence 2015

Règlement intérieur

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

Comités

Le conseil d'administration est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le Comité d'audit et le Comité de nomination et des rémunérations.

Comité d'audit :

Ce comité est actuellement constitué de quatre membres : Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty, et Messieurs Didier Ridoret et Maxence Hecquard, Président.

Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce, le conseil d'administration i) a choisi les membres du comité d'audit en raison de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, et ii) a respecté l'obligation de nommer un membre au moins présentant ces compétences et étant indépendant selon les critères définis par le Code Middlenext de décembre 2009, en la personne de Madame Marie Wiedmer-Brouder.

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, 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'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 2015, le comité d'audit s'est réuni trois fois sur les points suivants :

- le 2 mars : revue des comptes 2014
- le 20 juillet : comptes semestriels 2015, révision du budget, internalisation de la gestion locative, programme des travaux du comité 2015/2016
- le 24 novembre : revue par les commissaires aux comptes du dispositif de contrôle interne, comptes consolidés : comptabilisation à la valeur de marché ou au coût historique des actifs du groupe

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Au cours de 2015, 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.

Comité de nomination et des rémunérations :

Ce comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Marie Wiedmer-Brouder, Présidente, et Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant. 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, attribution 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 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 2015, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni deux fois notamment sur les points suivants :

- le 11 février : examen de la candidature de Monsieur Maxence Hecquard
- le 24 novembre : examen de la qualité d'Administrateur indépendant de AG Real Estate, MM Puccini, et Suravenir ; examen du règlement du plan n° 11 d'actions gratuites ; détermination de la part variable de la rémunération du mandataire social.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

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 % de manière égalitaire 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 Conseil d'administration a décidé le 27 novembre 2015 d'adapter le mode de répartition des jetons de présence afin de prendre en compte la durée d'exercice du mandat d'administrateur sur l'année.

Au titre de l'exercice 2015, le montant des jetons de présence versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus, a été de 210.000 euros, tel que décidé par l'Assemblée générale du 28 mai 2015.

Politique de rémunération des Dirigeants

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

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

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a été arrêtée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 250.000 euros.

Sa rémunération variable pour la première année de son mandat était fixée à 50 000 euros maximum, dont une moitié garantie et l'autre moitié soumise à l'appréciation du Conseil d'administration, lequel en a décidé le versement le 27 novembre 2015.

Politique d'engagements différés

Il n'existe pas dans la Société, en matière d'avantages sociaux de régime de retraite supplémentaire collectif à prestations définies additif et aléatoire.

Auto évaluation du conseil d'administration

Le code MiddleNext recommande une évaluation annuelle des travaux du conseil. Le conseil d'administration a décidé le 27 novembre 2015 que cette recommandation sera étudiée en 2016, compte-tenu des évolutions significatives de sa composition au cours de 2015.

Gouvernement d'entreprise

Depuis le 16 octobre 2014, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext de décembre 2009 (consultable sur le site de Middlenext www.middlenext.com).

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance lors de sa réunion du 4 mars 2015.

Déontologue

Le Conseil d'administration a décidé le 13 janvier 2015 de recourir aux services d'un déontologue 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.

2 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

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 de ces fonctions.

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, le cas échéant, 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.

Monsieur Philippe Lemoine est Directeur Général. 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.

3 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

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 sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

4 - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations concernant la structure du capital de la Société figurent au paragraphe 5.1 du rapport de gestion sur l'exercice 2015.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 5.5 "Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique" du rapport de gestion sur l'exercice 2015.

5 - PROCEDURES DE CONTROLE 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.).

Depuis l'exercice 2013, le Secrétariat Général a mis en place de nouveaux outils de contrôle et de pilotage, notamment :

- un reporting comptable trimestriel, outil autour duquel le business plan du groupe est désormais articulé ;
- une double procédure de suivi des impayés locataires (d'une part au niveau des gestionnaires avec une alerte au propriétaire en J+7, et d'autre part au niveau du service Trésorerie).

Une procédure interne est formalisée pour identifier et contrôler les engagements hors bilan.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2016 avec la mise en œuvre des recommandations préconisées mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'actions prévus et l'amélioration des contrôles déjà existants.

5.1 Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais 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.

5.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

5.2.1 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 (secrétaire 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

La gestion d'immeubles (les « Gestionnaires ») qui était externalisée jusqu'en 2014, a fait l'objet d'une internalisation progressive en 2015. Cette mission est désormais confiée à la société TEAM Conseil, qui a constitué une équipe dédiée et mis en place un outil informatique approprié en 2015.

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 ;

- évaluer le système informatique, ses performances ;

- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

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.

5.2.2 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.

5.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2016, la Société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au « Cadre de référence du contrôle interne » édicté par l'AMF.

Le Président du conseil d'administration

9.5. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 47.318.460 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

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 4 mars 2015, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 200 M€.

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

9.6. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital

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	28/05/2015 12ème résolution	26 mois	20 M€ (1)	350 M€ (2)	attribution de bons de souscription d'actions à tous les actionnaires, 20 BSA donnant droit de souscrire 11 actions nouvelles, soit 17.465.745 € maximum CA du 13/02/2015
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	28/05/2015 13ème résolution	26 mois	20 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 de la Société	28/05/2015 14ème 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 profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la société	28/05/2015 15ème résolution	26 mois	20% du capital par an	50 M€ (3)	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	28/05/2015 16ème résolution	26 mois	(4)	(4)	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	28/05/2015 17ème 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	28/05/2015 18ème 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	28/05/2015 19ème 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	28/05/2015 22ème résolution	38 mois	1% du capital		attribution de : - 2 500 actions gratuites à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, soumises à une condition de performance - 8 000 actions gratuites aux salariés de TEAM Conseil CA du 27/11/15

(1) Le montant nominal global cumulé maximum hors prime d'émission des augmentations de capital est de 20 M€ si le droit préférentiel de souscription est maintenu ou supprimé moyennent un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, et de 15 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé

(2) Le montant nominal global 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 moyennent un délai de priorité garanti de 5 jours minimum, et de 100 M€ si le droit préférentiel de souscription est supprimé

(3) Le montant émis s'imputera sur le plafond fixé par les 12ème, 13ème et 14ème résolutions

(4) dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 12ème à 15ème résolutions

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 2.3 "Actif Net Réévalué" 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 2.1.3.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 de référence.

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.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 31 décembre 2015 s'établit à 9 475 122 actions. Un détail du calcul figure dans l'annexe des comptes consolidés.

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. 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. Un détail du résultat net récurrent IFRS figure dans la partie 2.1.3. a) du rapport de gestion.

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net récurrent EPRA est défini comme le résultat net provenant des activités courantes. Un tableau de passage du résultat net IFRS à l'EPRA Earnings figure dans la partie 2.1.3. a) 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