



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 78.264.355 euros

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

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Le présent rapport financier annuel est disponible sans frais sur simple demande auprès de :

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
11-13 avenue de Friedland 75008 Paris
Tél : 01.53.43.07.06**

**et peut être consulté sur le site Internet de la Société :
www.societetoureiffel.com**

**Le rapport financier annuel peut également être consulté sur le site Internet
de l'Autorité des Marchés Financiers :
www.amf-france.org**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	4
1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	4
1.1. POURSUITE DU PLAN STRATEGIQUE ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOUTENUE	4
1.1.1. POURSUITE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	4
1.1.2. SECURISATION DES LOYERS	7
1.1.3. ENDETTEMENT ET RATIO LTV	8
1.2. AUTRES FAITS MARQUANTS	9
1.2.1. GOUVERNANCE	9
1.2.2. DISTRIBUTION	10
1.2.3. AUGMENTATIONS DE CAPITAL	10
1.2.4. CESSIONS D'ACTIFS NON STRATEGIQUES	11
1.2.5. CONTRAT DE LIQUIDITE - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS	11
1.2.6. PRISES OU CESSIONS DE PARTICIPATION	11
1.2.7. DEVELOPPEMENT DURABLE	11
1.2.8. TROPHEES EPRA	12
1.2.9. CONTROLE FISCAL	12
2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	12
2.1. COMPTES CONSOLIDES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	12
2.1.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	12
2.1.2. ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES	12
2.2. FINANCEMENT DU GROUPE	17
2.3. PATRIMOINE DU GROUPE (VALORISATION A LA JUSTE VALEUR)	19
2.4. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA	21
2.4.1. RESULTAT NET RECURRENT EPRA	21
2.4.2. ANR EPRA ET ANR EPRA TRIPLE NET	22
2.4.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA	23
2.4.4. TAUX DE VACANCE EPRA	23
2.4.5. RATIO DE COUTS EPRA	24
2.4.6. TABLEAU DES CAPEX	25
2.4.7. RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA	25
2.5. COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	25
2.6. ACTIVITES DES PRINCIPALES FILIALES	27
2.7. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	27
2.8. DELAIS DE PAIEMENT	28
3. PERSPECTIVES	28
3.1. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	28
3.2. PERSPECTIVES	29
4. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES	30
4.1. FACTEURS DE RISQUES	30
4.1.1. RISQUES LIES A L'ACTIVITE IMMOBILIERE	30
4.1.2. RISQUES LIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT - RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX	31
4.1.3. AUTRES RISQUES	33
4.2. GESTION DES RISQUES, FACTEURS ATTENUANTS	36

4.3.	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	40
4.3.1.	OBJECTIFS DES PROCEDURES DE CONTROLE ET DE GESTION DES RISQUES	40
4.3.2.	ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE.....	40
4.4.	ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	42
5.	ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	43
5.1.	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	43
5.1.1.	EVOLUTION DU CAPITAL SUR CINQ ANS	44
5.1.2.	OPERATIONS D'ACHAT D'ACTIONS	45
5.2.	ACTIONNARIAT DU GROUPE	47
5.2.1.	SEUILS STATUTAIRES	47
5.2.2.	DROITS DE VOTE DOUBLE.....	47
5.2.3.	ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT SUR L'ANNEE 2018	47
5.2.4.	SITUATION DE L'ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2018.....	48
5.2.5.	REPARTITION DU CAPITAL PAR CATEGORIES D'ACTIONNAIRES SUR 3 ANS - ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE.....	48
5.3.	DIVIDENDES VERSES AU TITRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES	49
5.3.1.	DIVIDENDES SUR CINQ ANS.....	49
5.3.2.	POLITIQUE DE DIVIDENDE	49
5.4.	OPERATIONS AFFERENTES AUX TITRES DE LA SOCIETE	50
5.4.1.	RACHAT	50
5.4.2.	OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS.....	50
5.4.3.	ACTIONS GRATUITES	51
5.4.4.	VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION	52
5.4.5.	OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS	52
6.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	52
6.1.	CONSEIL D'ADMINISTRATION	52
6.1.1.	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	52
6.1.2.	CENSEUR.....	54
6.1.3.	APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	54
6.1.4.	ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS.....	54
6.1.5.	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2018	55
6.1.6.	CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DU CONSEIL.....	69
6.1.7.	COMITES.....	72
6.1.8.	DEONTOLOGUE.....	74
6.1.9.	ADOPTION DU CODE DE DEONTOLOGIE DES SIIC - CHARTE ETHIQUE INTERNE.....	74
6.2.	DIRECTION GENERALE	75
6.3.	CONVENTIONS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE ET CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE .	75
6.3.1.	CONVENTIONS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE	75
6.3.2.	CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE	76
6.4.	REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX	76
6.4.1.	CONTRATS DE TRAVAIL	76
6.4.2.	PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX – PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS.....	76
6.4.3.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE	79
6.4.4.	ENGAGEMENTS DE REMUNERATIONS A VERSER AUX MANDATAIRES SOCIAUX EN CAS DE CESSATION DE LEURS FONCTIONS ET POLITIQUE D'ENGAGEMENTS DIFFERES	85
6.4.5.	APPROBATION DES REMUNERATIONS VERSEES OU ATTRIBUEES AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2018.....	85
6.5.	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	88
6.6.	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE	91

6.7.	ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	92
6.8.	PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES	94
6.9.	PRESENTATION DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2019	94
6.10.	TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2019.....	103
7.	INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE.....	125
7.1.	ORGANISATION SOCIALE.....	125
7.2.	ACTIVITE DE LA FONDATION D'ENTREPRISE	125
7.3.	DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE	127
8.	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	206
8.1.	RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS	206
8.2.	RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	207
8.3.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	208
8.4.	AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES	209
9.	GLOSSAIRE	210
ETATS FINANCIERS ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES		213
1.	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018	213
1.1	COMPTES CONSOLIDES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
1.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	243
2.	COMPTE SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2018	249
2.1	COMPTES SOCIAUX.....	249
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	272
2.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	279
DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL		281

RAPPORT DE GESTION

1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1. POURSUITE DU PLAN STRATEGIQUE ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOUTENUE

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») ont poursuivi en 2018 leur dynamique de croissance notamment grâce à la fusion absorption de la société AFFINE R.E. (« Affine ») ayant permis de porter le patrimoine immobilier du groupe de 1,169 Md€ à 1,7 Md€ représentant une surface totale de près de 728.000 m² au 31 décembre 2018 contre près de 500.000 m² au 31 décembre 2017.

La Société a également poursuivi sa politique de croissance dynamique par le développement de ses réserves foncières principalement à Massy et dans ses parcs d'affaires franciliens et en régions. Ce développement endogène a été possible grâce aux acquisitions d'actifs sécurisés des dernières années et au développement des équipes en back-office.

Au-delà de la poursuite de sa politique d'investissement, la Société a continué en 2018 à assurer la sécurisation des loyers, à renforcer la qualité de ses locataires et à piloter de manière équilibrée son endettement.

1.1.1. POURSUITE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La Société a poursuivi en 2018 sa politique de croissance dynamique :

- Par une opération de croissance externe et la fusion absorption de la société AFFINE R.E.

La Société a annoncé, le 28 septembre 2018, le projet d'une opération de fusion avec Affine, dans l'objectif de constituer ensemble une société aux capacités de développement renforcées, propriétaire d'un patrimoine immobilier de plus de 1,7 milliard d'euros, offrant une meilleure visibilité sur le marché.

Le groupe SMA, actionnaire de contrôle de la Société, détenait avant la fusion 21% du capital et 15,17% des droits de vote d'Affine.

Le traité de fusion, signé par les deux sociétés le 8 novembre 2018, a fait l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal de commerce le 16 novembre 2018. Il est également disponible sur le site internet de la Société (www.societetoureiffel.com), de même que l'ensemble des documents relatifs à la fusion.

L'opération a été définitivement réalisée le 18 décembre 2018, sous la forme de la fusion-absorption d'Affine par la Société, avec effet immédiat.

La parité d'échange proposée aux actionnaires des deux sociétés a été fixée à une (1) action nouvelle de la Société pour trois (3) actions Affine. En rémunération de la fusion, la Société a émis 3.352.023 actions nouvelles de 5 euros de valeur nominale, à titre d'augmentation de capital d'un montant de 16.760.115 euros.

Les actions nouvelles ont été admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR 0000036816 le 19 décembre 2018, date à laquelle les actions Affine ont été radiées.

Cette fusion a permis à la Société, située désormais au 5ème rang des SIIC françaises à dominante bureaux, d'atteindre une taille critique et d'offrir une meilleure lisibilité sur le marché pour les grands gestionnaires de fonds.

La mise en commun des expériences et des compétences professionnelles des équipes des deux sociétés devrait favoriser les synergies et la création de valeur.

La capitalisation boursière de la Société devrait atteindre près de 750 millions d'euros et le développement du flottant résultant de la fusion aura un effet favorable sur la liquidité des actions.

La gouvernance de la Société après la fusion a été complétée par la nomination en qualité de Censeur de Monsieur Alain Chaussard, jusqu'alors Vice-président d'Affine.

D'un point de vue patrimonial, la complémentarité des portefeuilles conduit à conforter la présence de la Société dans l'immobilier de bureaux du Grand Paris et elle lui permet, grâce à l'implantation dans de nouvelles métropoles régionales, de bâtir une stratégie sur d'autres territoires.

L'activité de l'Affine au cours du premier semestre 2018 est relatée dans le rapport financier semestriel au 30 juin 2018 ainsi que dans le document de référence 2017 publiés sur son site internet <http://www.affine.fr/fr/>. Au cours du second semestre 2018, les faits marquants de son activité, en dehors de la fusion-absorption par la Société, sont :

- en octobre, l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 25.500 m² à Lyon (69), le Kbis, dans le nouveau quartier du Carré de Soie,
- en novembre, la cession de la participation d'Affine dans BANIMMO à PATRONALE LIFE.

La Société procède à l'évaluation du portefeuille d'actifs non stratégiques d'Affine ainsi que de son propre portefeuille, pour établir des arbitrages sur le fondement des expertises immobilières qui seront établies.

- Par le développement de ses réserves foncières

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

- ✓ à **Nanterre**, quatre projets sont menés en priorité dans le Parc Eiffel la Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86 et composé de 19 immeubles de bureaux et locaux d'activité :
 - Le NANTEUIL : après rénovation du bâtiment, un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 4.000 m² a pris effet au premier trimestre 2018 ;
 - Le NAVARQUE : restructuration d'un bâtiment de 6 368 m² pour réaménagement en bureaux et activités pour une livraison réalisée en janvier 2019 et une certification BREEAM RFO Good visée ; Le bâtiment est totalement loué, preuve de l'attractivité du parc et de ses services ;
 - Le NYMPHEA : rénovation d'un bâtiment de 2 900 m² Bureaux et Activités livrée fin octobre 2018 ; entièrement loué en bais 6 ans fermes.
 - Le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2.790 m² ;
- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, le projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 24.000 m² de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : l'objectif de ce campus centré sur la modularité et les services proposera une offre commerciale diversifiée et complémentaire. Ce projet est scindé en deux phases :

- Phase 1 : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE Excellent d'une surface totale de plus de 12 600 m². Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison attendue au deuxième semestre 2019 ; L'ensemble est en pré commercialisation, avec déjà 30% de baux signés.
- Phase 2 : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 000 m² ;
- ✓ à **Orsay** dans le Parc Eiffel, (17 000 m² existants pour 16 bâtiments). Un permis de construire a été obtenu en janvier 2018 pour un projet de construction complémentaire de 13 600 m², composée de deux bâtiments HQE Excellent (6 000 m² de bureaux et 7 600 m² de bureaux-activités et restaurant). Plus de 80 % des surfaces sont louées avant le démarrage des travaux pour une livraison attendue en 2020.
- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aygalades, (16 000 m²),
 - un immeuble de 1 967 m² certifié BREEAM Good a été livré comme annoncé et pris à bail par la SERAMM au 2^{ème} trimestre 2018 ;
 - la rénovation d'un bâtiment complémentaire de 2 600 m² pour un mono locataire et commercialisé en octobre ;
 - un bâtiment neuf, l'Olivier, d'une surface de 3 600 m² de bureaux et commerces dont la construction a démarré au 2^{ème} trimestre 2018 ;
- ✓ à **Aix-en-Provence**, (30 000 m²) dans le Parc du Golf,
 - la réalisation d'un immeuble neuf BREEAM Good de 4 600 m² pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La livraison est intervenue en janvier 2018 ;
 - la rénovation d'un bâtiment de 1 000 m² acquis en 2017 et commercialisé début 2019.

La valeur globale des opérations en cours représente un investissement cumulé de près de 120,0 M€ pour un loyer potentiel attendu de plus de 11,0 M€.

L'acquisition d'Affine permet au Groupe de compléter ses différents pôles avec notamment plusieurs projets en cours parmi lesquels figurent :

- ✓ à **Lyon** dans le Carré de Soie de Vaulx en Velin,
 - l'acquisition en VEFA en octobre 2018 d'un immeuble de bureaux développant 7 660 m² sur 6 niveaux avec une livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2020 ;
- ✓ à **Lille** dans le pôle d'excellence et d'innovation d'Euratechnologie,
 - la VEFA composée de 2 bâtiments de bureaux pour une superficie totale de 5 278 m². Le premier représentant 2 230m² a été livré fin février 2019. La livraison du second est prévue en 2020 ;
- ✓ à **Nantes** au cœur du quartier d'affaires de la Gare,
 - la VEFA d'un immeuble de bureaux de 3 960 m² sur 8 niveaux livré et loué début 2019 en totalité à la Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique ;
- Par l'acquisition d'actifs hors Parcs d'Affaires détenus par le Groupe

La Société a pris une participation de 4,3 % dans une société civile ayant acquis le 1^{er} octobre 2018 un immeuble d'environ 24.000 m² situé à Nanterre.

Elle a également signé une promesse de vente en décembre 2018 en vue de l'acquisition d'un portefeuille composé de 4 actifs situés à Nanterre, Coulommiers, Bordeaux et Lyon, d'une surface globale d'environ 9.700 m².

1.1.2. SECURISATION DES LOYERS

La Société de la Tour Eiffel a poursuivi sa politique d'anticipation de renouvellement des baux afin de renforcer la pérennité de ses loyers.

Elle a conclu la location de plus de 30 000 m² de bureaux sur différents sites d'Ile-de-France, auprès de grands utilisateurs, grâce notamment à l'intervention de sa filiale de gestion TEAM Conseil. Au cours de l'exercice 2018, le locataire NEOPOST a libéré comme attendu 4 200 m² sur l'immeuble Delta.

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a reçu deux congés significatifs sur les immeubles le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes avec une date d'effet respective en novembre 2018 et en juin 2019 représentant un loyer annualisé total de 10,4 M€.

En conséquence de cette activité, le taux de vacance EPRA s'établit au 31 décembre 2018 à 14,8 % contre 12,5 % au 31 décembre 2017.

Les loyers annualisés au 31 décembre 2018 sont de 101 M€ contre 71 M€ au 31 décembre 2017.

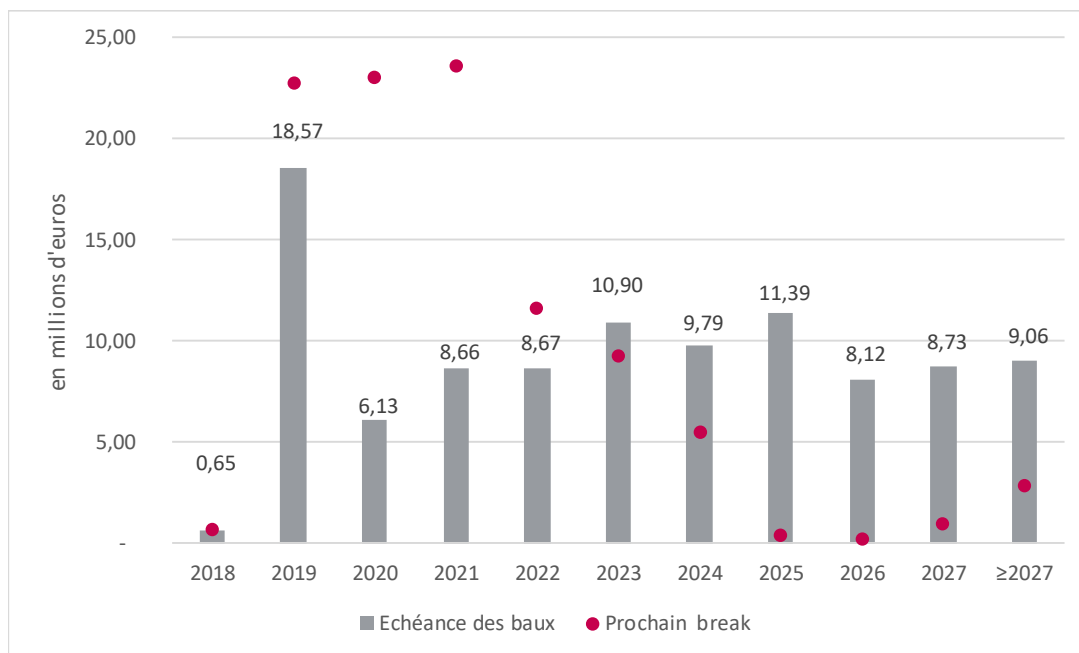
La situation locative globale au 31 décembre 2018 fait apparaître que près de 65 % des loyers globaux sont sécurisés par 19 locataires de premier plan.

Au 31 décembre 2018, la base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

Locataires	% duTotal
Autres locataires	50%
CapGemini	6%
La Poste	6%
SNCF	4%
Altran	3%
Air Liquide	3%
C&S	2%
Atos	2%
Ministère de l'Intérieur	2%
Orange	2%
SCI S.A.M	2%
Yokogawa	2%
Baxter	2%
Pôle emploi	2%
NXP	2%
Automativ Trw	2%
Commune de Corbeil-Essonnes	2%
Bourjois	1%
Centre des Monuments Nationaux	1%
Sogitec Industries	1%
Direction Départementale FP	1%
INSEEC	1%
NXTO	1%

L'échéance ferme moyenne des baux du portefeuille se situe au troisième trimestre 2021, soit dans plus de 2,5 ans.

Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers :



1.1.3. ENDETTEMENT ET RATIO LTV

- Refinancement bancaire :

En date du 06 juillet 2018, la Société a conclu un emprunt (revolving credit facility) de 100 MEUR, d'une maturité de 7 ans et assorti d'un taux variable Euribor+100bps.

- Instruments de couverture

En décembre 2018, le Groupe a souscrit des caps pour un nominal de 160 M€ aux caractéristiques suivantes :

- Taux strike de 0% sur 2 ans (soit jusqu'au 31/12/2020)
- Taux strike de 0,50% sur 3 ans (soit jusqu'au 31/12/2023)

- Instruments financiers non représentatifs du capital

En conséquence de la fusion, les Titres Subordonnés à Durée indéterminée (TSDI) émis par la société Affine pour 75 M€ ont été transférés à la Société qui s'est engagée à reprendre les droits et obligations d'Affine vis-à-vis des porteurs des TSDI sans engagement cependant de les rembourser à cette occasion.

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la Société, à toute date de paiement d'intérêt, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

- Valeurs mobilières convertibles échangeables ou assorties de bons de souscription

En conséquence de la fusion, les obligations remboursables en actions (ORA) émis par Affine, pour un montant nominal résiduel au 31 décembre 2018 de 4 M€, ont été repris par la Société qui s'est engagée à reprendre les droits et obligations d'Affine vis-à-vis des porteurs ORA sans engagement cependant de les rembourser à leurs porteurs.

Les titulaires de ces ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA.

- Evolution du ratio LTV

Compte tenu de la fusion avec Affine, le ratio LTV s'élève à 48,9% au 31 décembre 2018 contre 37,3% au 31 décembre 2017.

1.2. AUTRES FAITS MARQUANTS

1.2.1. GOUVERNANCE

- Direction générale

Le Conseil d'Administration, réuni le 28 septembre 2018, a modifié la composition de la Direction Générale de la Société. Conformément aux dispositions statutaires, il a constaté la fin du mandat de Directeur Général de Monsieur Philippe LEMOINE et, sur proposition du Comité de Nomination et des Rémunérations, Monsieur Thomas GEORGEON, directeur général adjoint, a été nommé Directeur Général pour un mandat de 3 ans. Monsieur Thomas GEORGEON, 43 ans, diplômé de l'Ecole Centrale Paris, a effectué son parcours professionnel dans le groupe Bouygues.

Sur sa proposition, le Conseil d'administration a également décidé la nomination en qualité de Directeur Général Délégué de Monsieur Bruno MEYER, antérieurement Directeur Général Adjoint, pour un mandat de 3 ans.

Pour accompagner la transition, Monsieur Philippe LEMOINE assure aux termes d'un contrat de travail à durée déterminée conclu à l'issue de son mandat de Directeur Général, une mission de Conseil auprès du Président et du Directeur Général commençant le 28 septembre 2018 et s'achevant le 30 juin 2019.

Cette évolution s'inscrit dans la continuité de la stratégie et du plan de développement mis en œuvre depuis quatre ans.

- Administrateurs

Monsieur Bernard Milléquant a démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 23 mars 2018.

Les mandats d'administrateur de Monsieur Hubert RODARIE, Madame Agnès AUBERTY, et les sociétés SMAVie BTP, MM PUCCINI, AG REAL ESTATE et SURAVENIR, ont été renouvelés par l'assemblée générale ordinaire du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans, laquelle a également nommé Monsieur Didier RIDORET administrateur pour la même durée. Le mandat de président de Monsieur Hubert RODARIE a été renouvelé le même jour pour la durée de son mandat d'administrateur.

La composition du conseil d'administration a été modifiée le 20 juillet 2018 :

- Monsieur Pierre ESPARBES a été désigné nouveau représentant permanent de SMABTP, en remplacement de Monsieur Didier RIDORET,
- Madame Agnès AUBERTY a démissionné de ses fonctions d'administratrice, et a été nommée nouveau représentant permanent de SMAVie BTP,
- Monsieur Patrick BERNASCONI a été nommé administrateur en remplacement de Madame Agnès AUBERTY,

- Madame Claire MARCILHACY a démissionné de ses fonctions d'administratrice, et a été remplacé par SMA, dont elle a été désignée représentant permanent.

A la suite de ces changements, le Conseil d'administration est composé au 31 décembre 2018 comme suit :

Monsieur Hubert RODARIE, Président
AG REAL ESTATE, représentée par Madame Brigitte GOUDER de BEAUREGARD
Monsieur Patrick BERNASCONI
Madame Bibiane de CAZENOVE
Monsieur Maxence HECQUARD
MM PUCCINI, représentée par Madame Anne COURRIER
Monsieur Didier RIDORET
SMABTP, représentée par Monsieur Pierre ESPARBES
SMAvie BTP, représentée par Madame Agnès AUBERTY
SMA SA, représentée par Madame Claire MARCILHACY
SURAVENIR, représentée par Monsieur Thomas GUYOT
Madame Marie WIEDMER-BROUDER

● Censeur

Monsieur Alain CHAUSSARD, vice-Président d'Affine, a été nommé censeur par l'assemblée générale du 18 décembre 2018 pour une durée de trois ans qui prendra fin, par exception, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il est en outre chargé d'assister la direction générale de la Société dans l'intégration des équipes et des opérations d'Affine par la poursuite du contrat de prestations de services conclu le 26 avril 2018 pour une durée de trois ans entre sa société personnelle Stephi SAS et Affine, transféré à la Société dans le cadre de la fusion absorption d'Affine.

1.2.2. DISTRIBUTION

L'assemblée générale annuelle tenue le 24 mai 2018 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2017 un dividende de 3 euros par action, payé le 28 juin 2018 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 51,37 euros, au choix de l'actionnaire. Au terme de la période d'option courant du 5 juin au 18 juin inclus, 3,32% des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions. 23.583 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises, représentant 0,19 % du capital de la Société (sur la base du capital au 31 mai 2018).

1.2.3. AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Au cours de 2018, 3.398.325 actions nouvelles ont été créées :

- ✓ 11.219 actions par exercice d'options de souscription d'action,
- ✓ 23.583 actions au titre du paiement du dividende 2017 en actions,
- ✓ 11.500 actions par livraison d'actions gratuites,
- ✓ 3.352.023 actions en rémunération de l'actif net d'Affine transféré au titre de la fusion réalisée le 18 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, le capital social de la Société s'élève ainsi à 78.264.355 euros, divisé en 15.652.871 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune.

1.2.4. CESSIONS D'ACTIFS NON STRATEGIQUES

En octobre 2018, le Groupe a cédé deux bâtiments d'une surface de 4.781m² situés à Bobigny pour un montant net vendeur de 5,4 M€ supérieur à la valeur d'expertise au 30 juin 2018.

En décembre 2018, le Groupe a signé un acte de vente d'un ensemble immobilier situé à Mitry-Mory d'une surface locative de 9.756 m² pour un montant net vendeur de 6,5 M€ supérieur à la valeur d'expertise au 30 juin 2018.

1.2.5. CONTRAT DE LIQUIDITE - PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 24 mai 2018 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour. Ce programme est détaillé au paragraphe 5.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

Un avenant au contrat de liquidité a été conclu le 19 décembre 2018 avec effet au 1^{er} janvier 2019 avec la société de Bourse Gilbert Dupont (groupe Société Générale). Ce contrat et cet avenant sont détaillés au paragraphe 5.1.2 Opérations d'achat d'actions du présent rapport de gestion.

1.2.6. PRISES OU CESSIONS DE PARTICIPATION

Au cours de l'exercice 2018, la Société a pris une participation de 4,3 % dans une société civile ayant acquis le 1^{er} octobre 2018 un immeuble d'environ 24.000 m² situé à Nanterre, ce qui représente 60 parts sociales de 25.000 euros chacune, sur un total de 1.380 parts sociales composant le capital.

1.2.7. DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable, tous les immeubles dont la construction est décidée par la Société bénéficient de certifications environnementales.

La Société s'implique également fortement dans la gestion de son patrimoine immobilier en collaboration étroite avec ses locataires, afin d'optimiser les performances énergétiques et plus globalement la qualité environnementale de ses actifs.

Elle a de plus réalisé avec le cabinet Sinteo la cartographie environnementale de son patrimoine d'actifs de bureaux, à hauteur de 84% 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) dont elle a remporté en 2018 un EPRA'S Bronze Award pour le rapport 2017, ou le GRI (Global Reporting Initiative). Elle a maintenu en 2018 le niveau GREEN STAR au GRESB qui récompense sa pratique extra-financière (transparence des informations environnementales, bonnes pratiques au niveau corporate) sur la base des données 2017.

Au cours de 2018, cinq nouveaux immeubles, totalisant environ 25.000 m² de surface en Ile-de-France ont reçu une certification d'exploitation BREEAM IN USE et deux bâtiments de 6.900 m² en région ont reçu une certification BREEAM CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2018, 73 % des actifs franciliens du groupe (en valeur) ont mérité une certification.

A l'issue de la période de validité des premières certifications, grâce au travail environnemental accompli, 56% des immeubles renouvelés ont obtenu une note de renouvellement supérieure à celle des certifications d'origine.

De plus amples informations sont données dans la Déclaration de Performance Extra-Financière DPEF incluse dans le présent rapport de gestion.

1.2.8. TROPHEES EPRA

Le rapport de gestion du Groupe sur l'exercice 2017 a été primé en 2018 par l'EPRA (European Public Real Estate Association) :

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

Ces trophées récompensent le respect des standards de communication que l'EPRA recommande de suivre en matière de qualité et de transparence de la communication.

1.2.9. CONTROLE FISCAL

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

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

2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1. COMPTES CONSOLIDES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

2.1.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

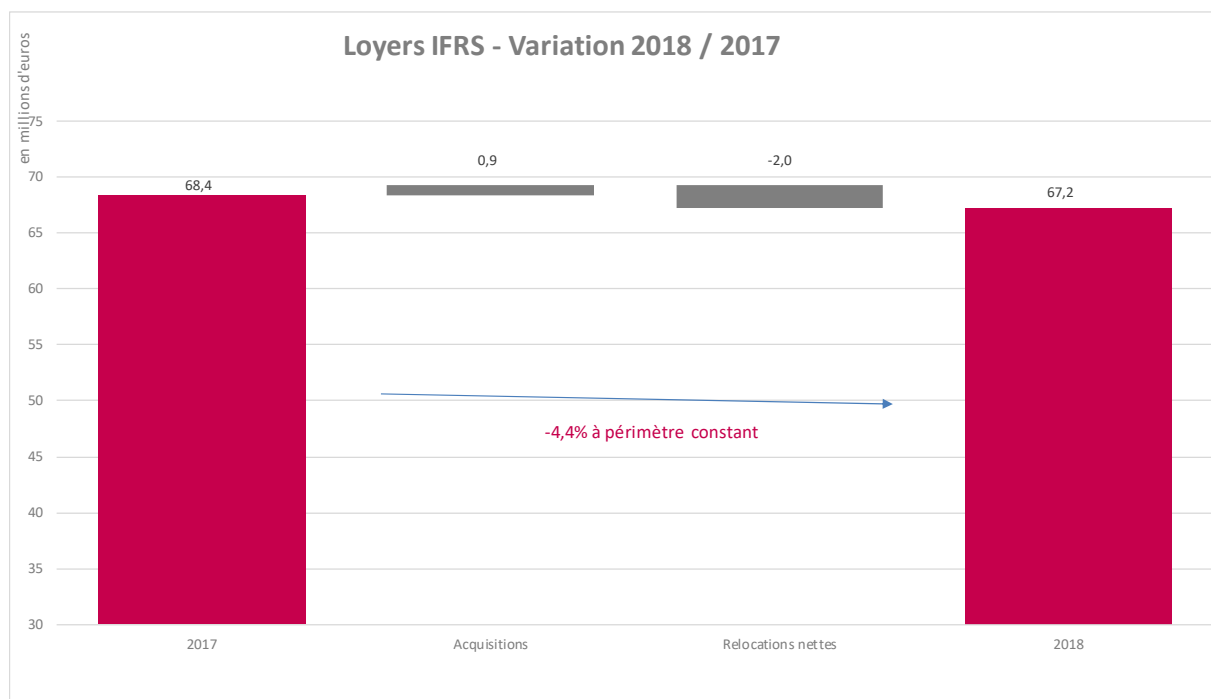
Au 31 décembre 2018, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Le périmètre de consolidation comprend 60 sociétés (y compris la Société de la Tour Eiffel) dont 54 sont en intégration globale.

2.1.2. ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES

a) Compte de résultat consolidé

- ⇒ L'exercice 2018 a été marqué par la fusion absorption d'Affine intervenue le 18 décembre 2018. Compte tenu de sa proximité avec la date de clôture du 31 décembre 2018, les effets de cette opération se traduisent uniquement dans les éléments bilantiels. Ainsi, le compte de résultat, les flux de trésorerie, les agrégats en découlant et les faits marquants de l'exercice correspondent essentiellement à l'activité du Groupe avant intégration d'Affine.
- ⇒ Les revenus locatifs bruts consolidés du Groupe s'élèvent à 67,2 M€ en 2018, par rapport à 68,4 M€ en 2017.



- ⇒ Les charges locatives supportées par le Groupe s'élevaient à 6,0 M€ en 2018 contre 5,3 M€ en 2017.
- ⇒ Compte tenu de ces éléments les Revenus locatifs nets sont de 61,3 M€ en 2018 contre 63,1 M€ en 2017.
- ⇒ Les charges opérationnelles s'élevaient à -66,2 M€ à fin 2018 contre -36,9 M€ à fin 2017. Elles sont principalement constituées :
 - De frais généraux qui passent de -3,9 M€ en 2017 à -8,3 M€ en 2018 principalement en raison des frais engagés en 2018 sur des projets auxquels le Groupe n'a pas donné suite à hauteur de 1,8 M€ et de 2 M€ de frais liés à l'opération de fusion ;
 - De frais de personnels s'élevant à -6,6 M€ en 2018 contre -5,9 M€ en 2017. Cette progression est notamment liée à la transition des mandataires sociaux opérée en 2019 ;
 - De dotations nettes aux amortissements et aux provisions en hausse du fait des dépréciations constatées sur l'exercice notamment sur les immeubles de Suresnes et Massy (-50,4 M€ en 2018 contre -26,5 M€ en 2017).
- ⇒ Compte tenu du résultat de cession d'actifs (+2 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (+0,3 M€), le résultat opérationnel ressort à -2,7 M€ en 2018 contre 27,3 M€ en 2017.

Le résultat financier s'établit à -11,8 M€ à fin 2018 contre à -9,7 M€ à fin 2017, Il est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement net s'établissant à -11,0 M€ en 2018 contre -9,3 M€ en 2017. Cette progression est liée à un effet taux (taux moyen de l'endettement de 2,22% en 2018 contre 2,06% en 2017) et un effet volume (encours moyen de 472 M€ en 2018 contre 429 M€ en 2017) ;
- De la variation de valeur des instruments de couverture de la dette (-0,4 M€).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à -14,8 M€ au 31 décembre 2018 contre +17,3 M€ au 31 décembre 2017.

b) Bilan consolidé

Au 31 décembre 2018, le total du bilan s'élève à 1 674 M€ contre 1 005,9 M€ au 31 décembre 2017.

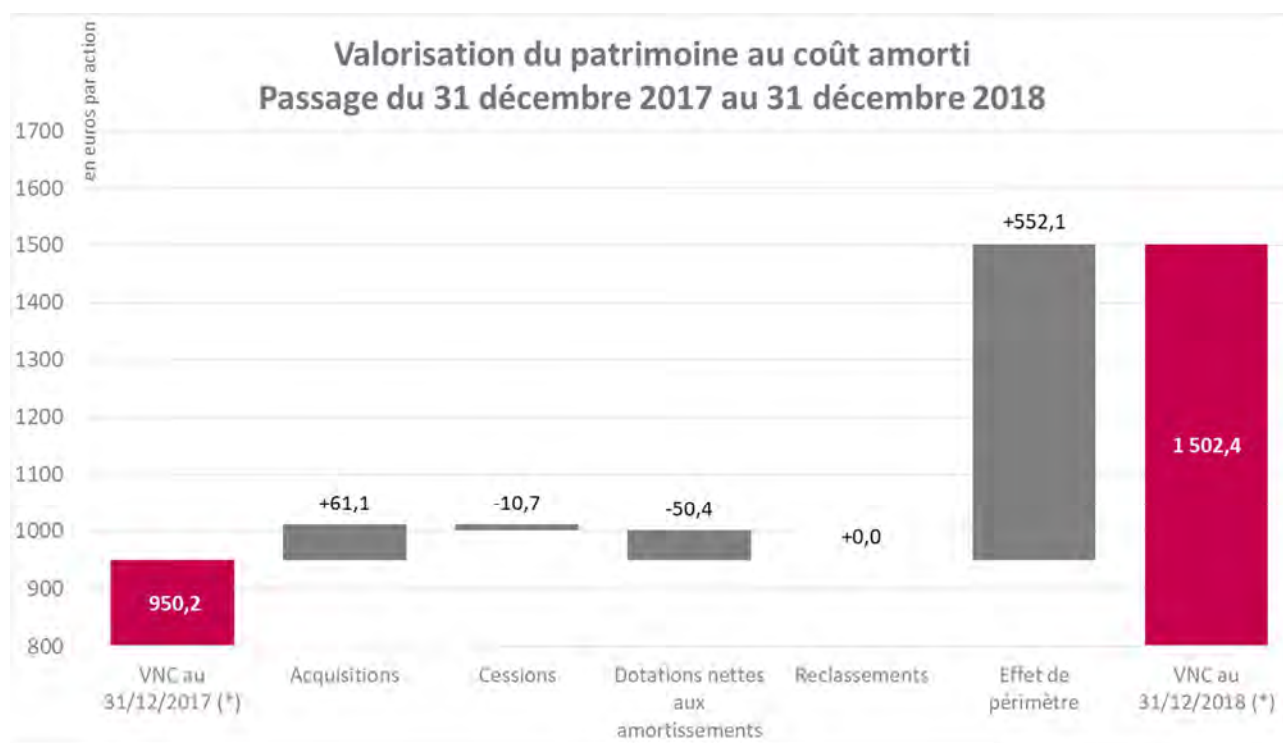
▪ A l'actif :

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode du coût. Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

⇒ L'augmentation nette de 552,1 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 31.12.2017	Acquisitions	Cessions	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassements	Entrée de périmètre	VNC au 31.12.2018
Immeubles de placement	916,6	2,2	(10,7)	(50,4)	25,6	494,6	1 377,9
Immeubles de placement en cours de	29,4	58,9			(25,6)	30,7	93,5
Actifs destinés à être cédés	4,3					26,8	31,1
Total Patrimoine	950,2	61,1	(10,7)	(50,4)	0,0	552,1	1 502,4



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

⇒ Les actifs financiers s'élèvent à 10,1 M€ au 31 décembre 2018, contre 0,8 M€ au 31 décembre 2017. Ils sont principalement composés :

- des instruments de couverture mis en place dans le cadre des financements bancaires pour 2,6 M€ ;
 - des dépôts de garantie pour 2,7 M€ ;
 - des prêts et créances immobilisés pour 3,2 M€ ;
 - la participation à hauteur de 4,3% dans la société Axe Seine pour 1,5 M€.
- ⇒ Les clients et comptes rattachés s'élevaient à 30,9 M€ au 31 décembre 2018 contre 25,4 M€ au 31 décembre 2017. L'augmentation de ce poste provient pour 8,1 M€ de la reprise des créances du groupe Affine à la suite de fusion.
- ⇒ Les autres créances et comptes de régularisation s'élevaient à 61,0 M€ au 31 décembre 2018 contre 15,3 M€ au 31 décembre 2017. Elles sont principalement constituées :
- de créances sur l'Etat (22,1 M€ au 31 décembre 2018) correspondant à des créances et à des remboursements de TVA à venir dans le cadre des opérations de développement dont 10,7 M€ issues de la fusion ;
 - de comptes courants d'associés avec les sociétés mises en équivalence pour 12,2 M€ dont 10,2 M€ pour le projet Montigny Ampère provisionné à hauteur de 1,6 M€ ;
 - de créances diverses (22,5 M€ au 31 décembre 2018) issues principalement de la fusion et essentiellement composées des appels de fonds versés aux syndicats des copropriétés et des produits à recevoir dans le cadre des redevances de charges à émettre aux locataires.
- ⇒ La trésorerie s'établit à 67,1 M€ au 31 décembre 2018 contre 13,0 M€ au 31 décembre 2017 (voir commentaires sur le Tableau des flux de trésorerie 2.1.2.c).
- **Au passif :**
- ⇒ Les capitaux propres ressortent à 656,1 M€ au 31 décembre 2018 en hausse de 161 M€. Cette augmentation renvoie principalement :
- A l'opération de fusion avec Affine pour 210,1 M€ comprenant essentiellement l'augmentation de capital (130,8 M€) et l'intégration des TSDI (75 M€) ;
 - Au versement du dividende 2017 (3 € par action soit -36,8 M€) ;
 - Et au résultat de l'exercice (-14,7 M€).
- ⇒ L'endettement bancaire se monte à 907,5 M€ au 31 décembre 2018, compte tenu du tirage de l'ensemble des lignes de crédit pour un notionnel de 550 M€ et de l'intégration de l'endettement d'Affine.
- ⇒ Les autres passifs financiers s'élevaient à 17,5 M€ au 31 décembre 2018 et sont essentiellement constitués des dépôts de garantie reçus des locataires.
- ⇒ Les autres dettes d'exploitation s'élevaient à 92,3 M€ et renvoient principalement :
- Aux dettes fournisseurs et autres dettes (73,9 M€), dont 19,7 M€ de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 1T2019 et 42 M€ liés à l'intégration d'Affine ;
 - Aux dettes fiscales et sociales (10,0 M€) ;
 - A la dette d'exit tax, relative à la réévaluation de l'immeuble Linéa, de 4,0 M€ au 31 décembre 2018, correspondant à l'annuité résiduelle.

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 55,7 M€ en 2017 à 44,1 M€ en 2018. Cette baisse de 11,6 M€ s'explique principalement par les effets suivants :
 - une diminution de la trésorerie générée par l'activité de gestion locative du patrimoine (-7,8 M€) ;
 - variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (-3,7 M€).

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -55,2 M€ au 31 décembre 2018 contre -43,1 M€ au 31 décembre 2017. Sur l'exercice 2018, ils se décomposent principalement de la façon suivante :
 - Acquisition d'une parcelle dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence (0,8 M€) et développement (3,1 M€) ;
 - Coûts de construction du Campus Eiffel à Massy (18,0 M€) ;
 - Coûts de restructuration du bâtiment Navarque au sein du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine (10,5 M€) ;
 - Coûts de construction du Campus Eiffel à Orsay (6,1 M€) ;
 - Coûts de rénovation du bâtiment Linéa à Puteaux (4,7 M€) ;
 - Coûts de construction du Parc des Ayalades à Marseille (3,8 M€) ;
 - Coûts de rénovation du bâtiment Nymphéa au sein du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine (3,0 M€).

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à +54,7 M€ au 31 décembre 2018 contre -22,1 M€ au 31 décembre 2017. Sur l'exercice 2018, ils sont principalement le reflet :
 - d'une distribution de dividende pour un montant total de 36,8 M€ (dont 1,2 M€ ont été distribués sous forme d'actions résultant d'une augmentation de capital intervenue le 22 juin 2018) ;
 - du remboursement du RCF BNP (36 M€) ;
 - de la mise en place d'un second RCF avec CADIF (100 M€) ;
 - du tirage sur le RCF Natixis (40 M€).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 13,0 M€ au 1er janvier 2018 à 56,6 M€ au 31 décembre 2018.

d) Cash-flow courant

en M€	2018	2017	VAR %
Loyers bruts cash	66,8	67,6	-1,1%
Charges récurrentes sur immeubles	-6,0	-5,3	13,4%
Frais généraux récurrents	-11,1	-9,6	16,4%
Intérêts financiers versés	-10,6	-7,6	39,6%
Cash-flow courant	39,1	45,1	-13,4%
Cash-Flow courant (en € / action *)	3,1	3,7	-16,0%

(*) Nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 559 709 au 31/12/2018 contre 12 177 133 au 31/12/2017.

Le cash-flow courant s'élève à 39,1 M€ en 2018 contre 45,1 M€ en 2017, en baisse de 13,4 % principalement liée aux développements en cours.

2.2. FINANCEMENT DU GROUPE

La dette bancaire brute s'élève à 907,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 449,1 M€ au 31 décembre 2017.

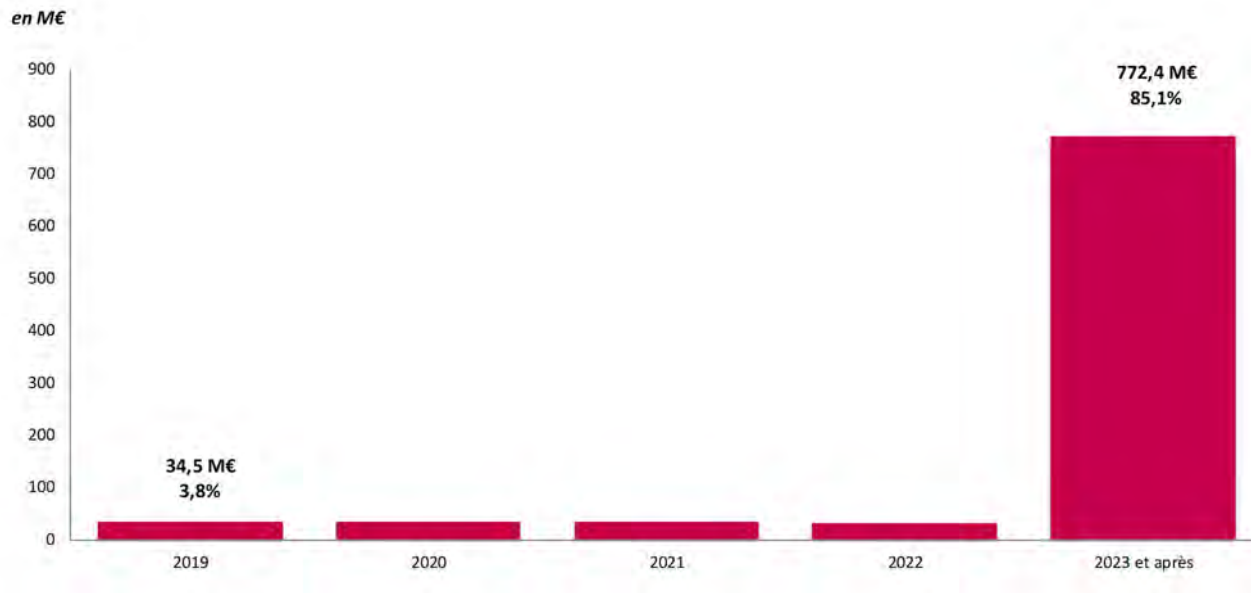
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 840,3 M€ à fin 2018 contre 436,1 M€ à fin 2017 :

Structure de l'endettement en M€	31/12/2018	31/12/2017
Dette bancaire brute	907,5	449,1
Trésorerie	-67,1	-13,0
Dette bancaire nette	840,3	436,1

L'encours moyen de la dette en nominal s'est élevé à 485 M€ en 2018 contre 429 M€ en 2017. Le taux d'intérêt moyen était de 2,21% contre 2,06% au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2018 représente 48,9 % du patrimoine dont la valeur est de 1 717,2 M€, contre 37,3 % au 31 décembre 2017.

La dette bancaire consolidée de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2018 de 907,5 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 2018 contre 7,2 ans au 31 décembre 2017.

Le coût moyen de financement du Groupe ressort quant à lui à 2,21 % en 2018, contre 2,06 % en 2017.

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

Ratios d'endettement	2018	2017
Fonds propres consolidés (M€)	656,1	495,2
Dette bancaire nette (M€)	840,3	436,1
Dette bancaire nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)	48,9 %	37,3 %
Ratios de financement	2018	2017
Coût moyen de la dette	2,21 %	2,06 %
Emprunt à taux fixe ou capé	108,3 %	100,0 %
Maturité de la dette	6,1 ans	7,2 ans

Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, par établissement bancaire prêteur :

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2018

en M€	Encours Nominal	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFE	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	202,9	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	91,1	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	59,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2017	99,8	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	99,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2021	Corporate
Lignes de Crédit	14,0	60-65%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M+ 80-180bps	na	Corporate
Financements hypothécaires	340,4													
- dont	78,2	67,5%	1,75x 2,00x	na	na	na	63%	3,9x	na	na	na	E3M+ 135-140bps	na	Sécurisé
- dont	32,7	65-70%	na	1,15x 1,20x	na	na	58%	na	1,6x	na	na	E3M+ 115-160bps	na	Sécurisé
- dont	229,6	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	Sécurisé
Total Dette Bancaire	907,5													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 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 A LA JUSTE VALEUR)

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise (sous forme détaillée ou actualisée) en date du 31 décembre 2018.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2018, le groupe a retenu 3 experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- CBRE Expertises
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise
- Crédit Foncier Expertises

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé. Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, la Société procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif, un expert ne puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de 7 ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées.

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

Méthodologie retenue par les experts

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées
- Méthode de capitalisation des revenus nets
- Méthode de l'actualisation des flux futurs
- Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de plusieurs méthodes et le recoupement des résultats obtenus.

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

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

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

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

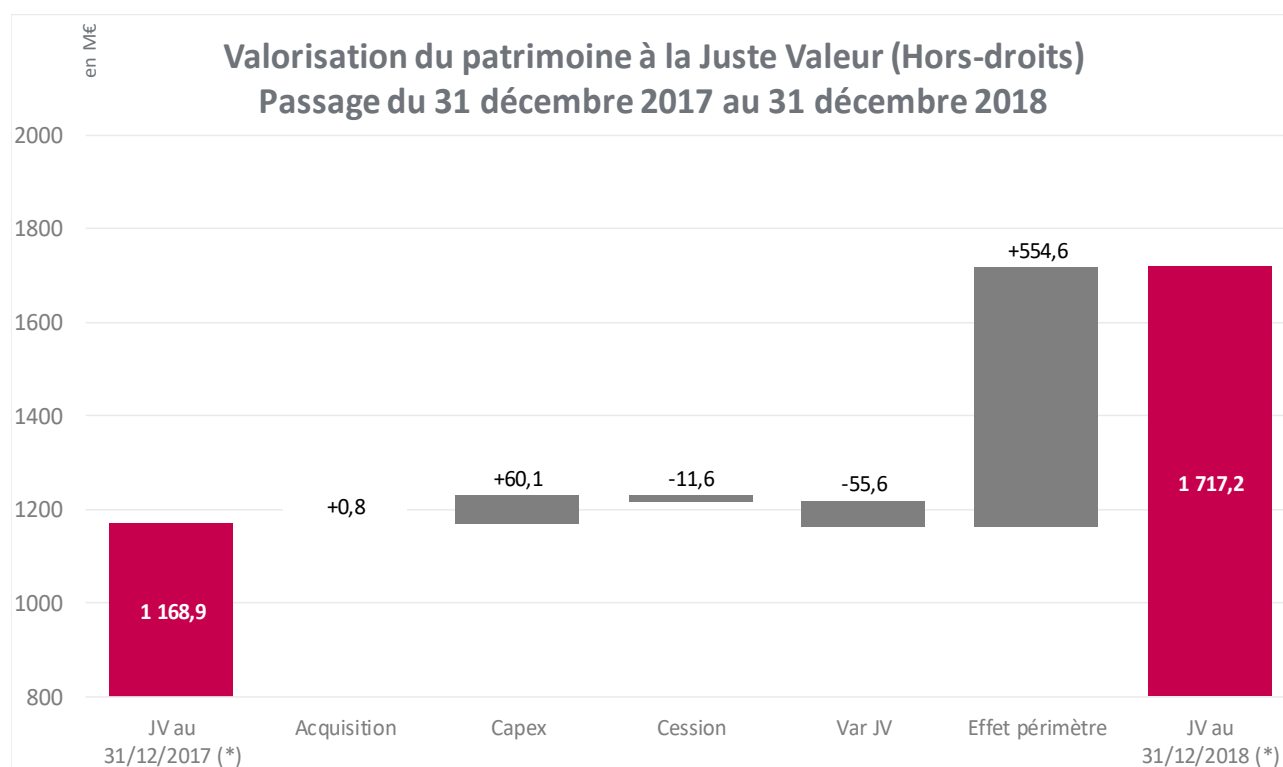
Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts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

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

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 717,2 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

Evolution de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2018

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	Var M€	Var %
Bureaux Paris-IdF	1 252,3	1 001,4	251,0	25,1%
Bureaux Régions	283,1	124,0	159,1	128,4%
Total bureaux	1 535,4	1 125,3	410,1	36,4%
Autres actifs	181,8	43,5	138,2	317,5%
Total patrimoine	1 717,2	1 168,9	548,3	46,9%



Au 31 décembre 2018, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est 127,5 M€, pour une valeur droits inclus de 1 833 M€, soit un rendement effectif potentiel de 7,0 %.

2.4. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

2.4.1. RESULTAT NET RECURRENT EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes. Il ressort à 35,9 M€ en 2018 contre 43,6 M€ en 2017 soit une baisse de 18 %. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat courant communiqué par le Groupe et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

en M€	2018	2017
Résultat net IFRS (part du groupe)	-14,7	17,3
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	50,4	26,5
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-2,0	-0,7
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	N/A	N/A
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	N/A	N/A
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	0,2	0,5
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	2,0	N/A
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	N/A	N/A
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	N/A	N/A
(x) Intérêts minoritaires	N/A	N/A
EPRA Earnings	35,9	43,6
nombre d'actions moyen circulation (en millions)	12,559709	12,177133
EPRA Earnings par action	2,86	3,58

2.4.2. ANR EPRA ET ANR EPRA TRIPLE NET

⇒ Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2018, retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Retraitement des capitaux propres du TSDI émis par Affine ;
- Impact de la juste valeur du TSDI basée sur une valorisation indicative de la banque émettrice.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 53,0 € par action au 31 décembre 2018, contre 58,3 € au 31 décembre 2017.

⇒ Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2018, retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- Retraitement des capitaux propres du TSDI émis par Affine ;
- Retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

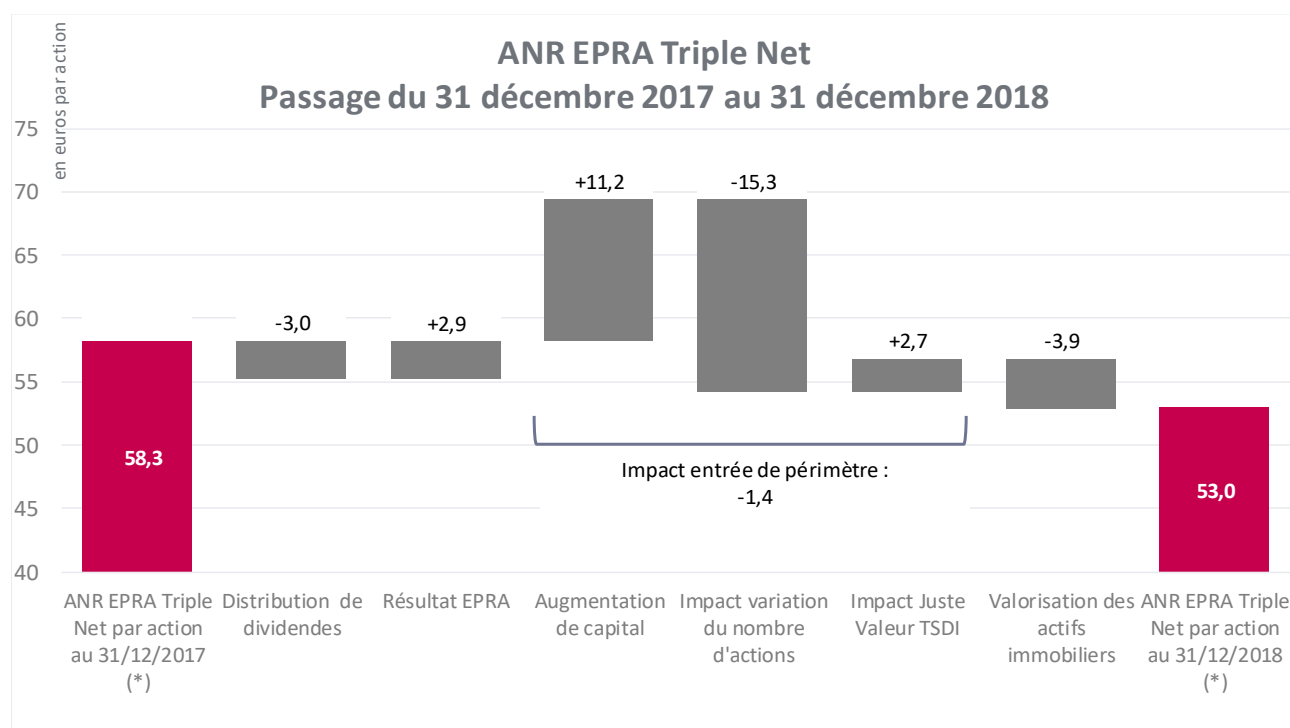
L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 50,1 € par action au 31 décembre 2018 contre 58,2 € par action au 31 décembre 2017.

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

En millions d'euros		31/12/2018	31/12/2017	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)		656,1	495,2	32,5%
Retraitement TSDI	-	75,0		
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement		208,9	211,5	
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles			8,4	
Ajustement des TSDI à la Juste Valeur		42,4		
EPRA NNAV		832,4	715,1	16,4%
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	-	2,0	0,5	
Retraitement Impôts Différés	-	0,3	0,3	
Retraitement des TSDI à la Juste Valeur	-	42,4		
EPRA NAV		787,7	714,3	10,3%
Nombre d'actions dilué en fin de période		15 730 309	12 272 857	28,2%
Par actions (€)				
ANR Triple Net EPRA par action		53,0	58,3	-9,0%
ANR EPRA par action		50,1	58,2	-14,0%

La norme IFRS 3 prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition. A ce titre, la valorisation du TSDI est en cours d'analyse. Dans l'attente de la finalisation des travaux par un expert indépendant, le Groupe a décidé de retenir sa valeur nominale dans le cadre de la détermination provisoire des justes valeurs des actifs et des passifs retenue au titre de l'acquisition d'Affine dans les comptes consolidés du Groupe. Le retraitement affiché dans le calcul de l'ANR EPRA dans le tableau ci-dessus, soit un montant de 42,4 M€ (correspondant au différentiel entre le montant comptabilisé à titre provisoire dans les comptes consolidés, soit 75 M€, et la valorisation indicative émise par la banque émettrice, soit 32,6 M€) est donc susceptible de varier en fonction des résultats de cette analyse. Ce retraitement a un impact de 2,7 € par action sur l'ANR EPRA Triple Net.

Passage de l'ANR Triple Net EPRA par action du 31/12/2017 au 31/12/2018



*Nombre dilué d'actions : 15 730 309 au 31/12/2018 contre 12 272 857 au 31/12/2017.

2.4.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

	2018	2017	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	5,13%	5,47%	-6,2%
Taux de rendement EPRA (**)	4,71%	5,29%	-11,0%

(*) Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus

(**) Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la Juste Valeur du patrimoine, droits inclus

2.4.4. TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante). Il s'établit à 14,8 % au 31 décembre 2018 et se répartit comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017	en %
Bureaux Paris-IdF	13,7%	11,5%	2,2	18,9%
Bureaux Régions	14,5%	19,0%	-4,6%	-23,9%
Bureaux	13,8%	12,5%	1,3%	10,7%
Autres actifs	19,7%	12,4%	7,3	58,3%
Total patrimoine	14,8%	12,5	2,3%	18,2%

2.4.5. RATIO DE COUTS EPRA

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

	2018	2017
Ratio de coûts EPRA (milliers d'euros)		
Charges sur immeubles	- 27 065	- 24 166
Frais de structure	- 13 779	- 10 369
Charges refacturées	21 082	18 891
Charges du foncier	778	778
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	- 18 985	- 14 866
Coût de la vacance	4 674	4 703
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	- 14 311	- 10 163
Revenus locatifs bruts	67 242	68 418
Charges du foncier	- 778	- 778
Revenus Locatifs bruts (C)	66 465	67 640
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	28,6%	22,0%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	21,5%	15,0%

2.4.6. TABLEAU DES CAPEX

	2018	2017
Tableaux des Capex		
Acquisitions	1	20
Travaux sur patrimoine existant hors développements	1	14
Développements	59	11
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-
Total	61	45

2.4.7. RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

	2018	2017	Reference
EPRA indicators summary			
EPRA Earnings (in €m)	35,9	43,6	2.4.1
EPRA Earnings per share (in €)	2,86 €	3,58 €	2.4.1
EPRA NAV per share (in €)	50,1 €	58,2 €	2.4.2
EPRA NNAV per share (in €)	53,0 €	58,3 €	2.4.2
EPRA Initial Yield	4,71%	5,29%	2.4.3
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	5,13%	5,47%	2.4.3
EPRA Vacancy Rate	14,8%	12,5%	2.4.4
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	28,6%	22,0%	2.4.5
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	21,5%	15,0%	2.4.5
EPRA property related capex (in €m)	61,1	45,3	2.4.6

2.5. COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Au 31 décembre 2018, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 1 540,1 M€ contre 1 107,8 M€ au 31 décembre 2017.

À l'actif :

- ⇒ L'actif immobilisé s'élève à 988,8 M€ au 31/12/2018. Il est constitué des immobilisations détenues en direct et des titres de participations des filiales et leurs créances rattachées.

Les immobilisations représentent une valeur nette comptable globale au 31/12/2018 de 662,2 M€ (467,9 M€ au 31/12/2017). L'évolution de ce poste renvoie principalement à la fusion avec Affine et à la constatation des amortissements de l'exercice.

La valeur des titres de participations des filiales s'élève à 302,7 M€ (232,1 M€ au 31/12/2017), et le montant des créances rattachées s'établit à 21,1 M€ (10,4 M€ au 31/12/2017).

L'augmentation de 70,6 M€ des titres de participations renvoie principalement à :

- L'intégration des filiales d'Affine à hauteur de 85 M€ ;
- La prise de participation dans la Sci Axe Seine pour 1,5 M€ ;
- à une dépréciation complémentaire des titres Comète, Armand et Locafimo à hauteur de -15,9 M€ à la suite de la revalorisation des ANR.

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

- ⇒ L'actif circulant s'élève à 550 M€ au 31 décembre 2018 contre 395,9 M€ à fin 2017. Cette évolution s'explique principalement par :
- L'augmentation des créances en compte-courant vis-à-vis des filiales du groupe notamment celles issues du groupe Affine ;
 - L'augmentation des disponibilités (36,5 M€).

Au passif :

- ⇒ Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 701,4 M€ à fin 2018 contre 623,1 M€ fin 2017.

Cette augmentation de 78,3 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Augmentation de capital à la suite de la fusion Affine pour 129,8 M€ net de frais ;
- Quelques levées de stock option, ayant généré une augmentation des capitaux propres à hauteur +0,4 M€ en 2017 ;
- Distribution du résultat 2017 (-36,8 M€) dont 1,2 M€ en actions après affectation de +0,6 M€ à la réserve légale et prélèvement de 12,7 sur la prime d'émission ;
- Perte de l'exercice de -16,4 M€ en 2018.

- ⇒ Les Emprunts et dettes de la Société s'élèvent à 836,6 M€ à fin 2018 contre 484,5 M€ à fin 2017.

Cette augmentation de 352,1 M€ s'explique principalement de la façon suivante :

- Les évolutions de la dette bancaire sur l'exercice pour 332,6 M€ (cf. 1.1.3 Endettement et ratio LTV)

Au 31 décembre 2018, La dette se compose des ORA et TSDI repris d'Affine (79,2 M€), deux obligations (294,3 M€, dont 4,3 M€ d'intérêts courus non échus), de trois lignes d'emprunts corporate (260 M€), des emprunts bancaires repris d'Affine (130 M€) et des découverts bancaires autorisés (10 M€).

- La reprise des comptes courants d'associés avec les filiales d'Affine (8 M€)
- Le règlement en 2018 du troisième quart de l'exit tax relative à la réévaluation de l'immeuble Le Linéa, soit -4,0 M€.

Au compte de résultat :

L'exercice 2018 a été marqué par la fusion absorption d'Affine intervenue le 18 décembre 2018. Compte tenu de sa proximité avec la date de clôture du 31 décembre 2018, les effets de cette opération se traduisent uniquement dans les éléments bilantiels. Ainsi, le compte de résultat, les flux de trésorerie, les agrégats en découlant et les faits marquants de l'exercice correspondent essentiellement à l'activité du Groupe avant intégration d'Affine.

Le chiffre d'affaires de la Société s'élève à 34,8 M€ (contre 35,1 M€ en 2017), constitué, d'une part, des loyers (26,0 M€), et d'autre part des refacturations de charges aux locataires (environ 8,8 M€).

Les charges d'exploitation (47,3 M€ contre 30,3 M€ en 2017) sont constituées des charges locatives sur le patrimoine immobilier, des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management et d'administration conclu avec TEAM Conseil, des dotations aux amortissements et aux provisions des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel. Cette augmentation se détaille principalement de la façon suivante :

- Taxes sur immeubles +0,8 M€ ;
- Dotations aux amortissements +1,0 M€ ;
- Dotations aux provisions +12,4 M€ liées à la dépréciation de l'immeuble de Suresnes en raison du départ de son locataire ;
- Frais liés à la fusion pour 2 M€.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à -12,3 M€ en 2018 contre +4,9 M€ en 2017.

Le résultat financier, qui s'élève à -3,0 M€ en 2018 contre 19,9 M€ en 2017, est essentiellement constitué :

- Des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations (24,7 M€ en 2018 contre 22,1 M€ en 2017) ;
- La dotation aux dépréciations sur les titres Locafimo, Comète et Armand de 15,9 M€ à comparer à une reprise de 9,3 M€ en 2017 ;
- Des charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires (-11,8 M€ en 2018 contre -11,5 M€ en 2017).

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'une perte exceptionnelle de -1,1 M€, liée à la nouvelle stratégie de développement du site Navarque, le résultat net se solde par une perte de 16,4 M€ contre un produit de 24,7 M€ à la clôture de l'exercice 2017.

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. ACTIVITES DES PRINCIPALES FILIALES

Concernant les filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et du Groupe.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2018, compte-tenu de la fusion-absorption de la société Affine, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 60 sociétés (y compris la Société de la Tour Eiffel).

53 sociétés sont contrôlées à 100 %, trois à 40% et trois à 50%, selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. Deux de ces 59 filiales ont une activité de prestation de services et de conseil (TEAM Conseil et GESFIMMO), les 57 autres filiales étant des sociétés immobilières ou portant des titres de sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

2.7. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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. DELAIS DE PAIEMENT

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

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2018 dont le terme est échu (article D. 441-4 du Code de commerce)												
	Article D. 441 I. -1° Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. -2° Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						272						385
Montant total des factures concernées h.t.		44 953	157 468	54 035	-384 175	-127 718	-89157	662 863	274 266	118 420	227 079	1 282 628
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice	0	0,11%	0,40%	0,14%	-0,98%	-0,33%						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice							-0,15%	1,08%	0,45%	0,19%	0,37%	2,09%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	7						213					
Montant total des factures exclues	31 668						2 477 560					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais légaux : 60 jours						<input type="checkbox"/> Délais légaux : 60 jours					

3. PERSPECTIVES

3.1. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2019 et l'arrêté du présent document par le conseil d'administration :

- Une promesse de vente a été conclue le 15 février 2019 en vue de la vente d'une partie de l'ensemble immobilier situé à Arcachon (33120) boulevard de la Plage, rue Lamartine, Cours Lamarque de Plaisance, rue Roger Expert, rue Jehenne, Place Lucien de Gracia.
- Un terrain avec constructions situé à Saint-Etienne (42000) rue de la Talaudière a été cédé le 19 février 2019.
- Un bâtiment dénommé « 7A » situé dans le parc des Ayalades à Marseille a été acquis le 11 mars 2019.
- La Société a été informée par la société MM PUCCINI, de la démission de Madame Anne Courier de ses fonctions de représentant permanent à compter du 14 février 2019 et de la nomination corrélative de Monsieur Jean-Yves Mary en remplacement à compter de cette date.

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 2018.

3.2. PERSPECTIVES

La fusion-absorption de la société Affine a permis à la Société de la Tour Eiffel de porter la valeur de son patrimoine immobilier à 1,7 Md€ et ainsi de dépasser son objectif antérieur de 1,5 Md€.

L'objectif du Groupe en tant que foncière d'accumulation, propriétaire et développeur d'immobilier tertiaire, est de construire des cash flows pérennes et de qualité pour conforter son dividende sur la durée. Ainsi la rentabilité attendue est bâtie essentiellement sur le rendement locatif et ne tient pas compte d'éventuelles plus-values de cession.

L'année 2019 sera focalisée dans l'immédiat sur l'intégration des équipes d'Affine, des locataires et du patrimoine, ainsi que sur la mise en œuvre d'un plan de cession et la diminution du ratio LTV.

La stratégie de Société de la Tour Eiffel reste toutefois axée sur la satisfaction de son client-locataire et sur la poursuite de l'investissement localisé sur ses Pôles et ses Parcs.

- Amélioration constante de l'offre locative
- Développement de l'offre de services aux locataires (crèche, espace forme, conciergerie, restaurant, sécurité, tri sélectif...)
- Poursuite du partenariat permanent avec les collectivités locales (Communautés d'agglomération, SEM, établissements publics)
- Renforcement des Pôles et des Parcs par l'achat d'actifs sécurisés générateurs de cash-flow situés dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris, par le développement des réserves foncières du Groupe (Nanterre, Massy, Orsay, Nantes et Lyon), et par la réalisation d'opérations clé en main à la demande des utilisateurs, en adéquation avec la politique environnementale du Groupe
- Développements des projets et leur pré-commercialisation en Ile-de-France et en région
- Poursuite des acquisitions ciblées
- Croissance externe cohérente avec le portefeuille

Le Groupe a à cœur d'accroître l'attractivité de ses immeubles et de renforcer la proximité avec ses clients utilisateurs.

Ainsi l'accent sera mis sur l'amélioration constante de la qualité de ses prestations afin de commercialiser les surfaces immédiatement disponibles et fidéliser les locataires existants.

4. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

4.1. FACTEURS DE RISQUES

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

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

4.1.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

Principales conséquences pour le Groupe :

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

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

Risques d'acquisition

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers.

Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier des bureaux, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, et (vi) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

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

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

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

Risques locatifs

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

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

- Baisse des revenus locatifs.

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

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.

4.1.2. RISQUES LIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT - RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

Risque de taux d'intérêt

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

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

- Renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 6,1 ans (7,2 ans au 31 décembre 2017).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2018 est de 48,9 % (37,3 % au 31 décembre 2017).

Risques juridiques et fiscaux

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

La Société a opté pour l'application du régime SIIC et à ce titre, est exonérée de l'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

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

A la date d'établissement du présent document, le groupe SMA détient 51,00% du capital de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- En cas de perte du statut SIIC, imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale.

Impacts potentiels : Résultat, liquidité

4.1.3. AUTRES RISQUES

Importance des relations avec le groupe SMA BTP

A la date du présent document, le groupe mutualiste SMA détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société et lui a consenti une avance d'actionnaire.

Également, le groupe SMA a souscrit pour partie aux obligations émises par la Société.

Dans l'hypothèse où la Société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

En conséquence, le Groupe SMA dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe si le Groupe SMA venait à détenir moins de 51% du capital et/ou des droits de vote de la Société :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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

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

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

Risques liés aux développements ou à la rénovation d'immeubles

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

Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

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

Face aux risques physiques, le Groupe s'assure de rassembler un patrimoine de qualité, tous les actifs acquis faisant l'objet d'audits environnementaux et tous les développements faisant l'objet de certifications environnementales afin d'accroître la performance des actifs et d'optimiser les process de construction. Le Groupe participe ainsi aux efforts pour réduire l'empreinte carbone et l'émission des gaz à effet de serre générées par l'activité humaine et donc à minimiser le changement climatique.

Les certifications environnementales qui sont étendues à la majeure partie des immeubles du patrimoine en exploitation permettent également de lutter contre l'obsolescence réglementaire ou la perte d'attractivité à l'égard des locataires existants ou potentiels minimisant ainsi les risques de marché dus au changement climatique.

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

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

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

Plan de succession et personnes clés

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

4.2. GESTION DES RISQUES, FACTEURS ATTENUANTS

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

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
Risque d'investissement et de désinvestissement	La stratégie de croissance annoncée au marché d'achat d'actifs sécurisés générateurs de cash-flow, dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris n'est assortie d'aucune contrainte de calendrier pour son exécution.	La stratégie de foncière d'accumulation, permet au Groupe de s'affranchir des contraintes d'investissement ou de désinvestissement propres à d'autres acteurs du marché dans des conditions qu'il estimerait adverses à la bonne marche de ses affaires.
Risque Locatif	Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe. Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.	Aucun impayé significatif constaté sur l'exercice 2018. A noter, qu'à la date de la fusion Affine présentait à son bilan des créances douteuses pour 3,2M€.
Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an par des experts indépendants selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre	Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2018 ressort à 7,02 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2018, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 93,7 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 58,3 M€.

Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	Voir 1.1.2. Sécurisation des loyers
Dépendance à l'égard de certains locataires		Voir 1.1.2. Sécurisation des loyers
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs		Au 31 décembre 2018, les loyers annualisés (83,6 M€ dont 13,5 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) ne présentent pas d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (82,4 M€).
Obsolésence des immeubles Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	<p>La Société anticipe Les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services.</p> <p>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.</p>	<p>35% du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation</p> <p>Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à améliorer 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.</p> <p>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.</p>

<p>Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité</p>	<p>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.</p>	
<p>Risques financiers – risque de liquidité</p>	<p>Le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.</p>	<p>La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 6,6 ans (6,1 ans au 31 décembre 2018).</p> <p>Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2018 est de 48,9 % (37,3 % au 31 décembre 2017).</p>

Risques financiers – risque de taux d'intérêt	<p>La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette.</p> <p>Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.</p>	<p>Au 31 décembre 2018, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 908 M€ en valeur nominale, composée de 296 M€ à taux fixe et 196 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 611 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2018, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est complètement couverte.</p> <p>Sur la base de la dette au 31 décembre 2018, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,9 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 1,9 M€.</p>
Evolution de la réglementation Risques juridiques et fiscaux	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale	
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	
Importance des relations avec le groupe SMA	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	
Risques liés à la défaillance des systèmes d'information	Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.	

4.3. 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. Son champ d'application ne se limite pas aux procédures permettant de fiabiliser les informations comptables et financières.

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

4.3.1. OBJECTIFS DES PROCEDURES DE CONTROLE ET DE GESTION DES RISQUES

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

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

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

4.3.2. ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Rôles des différents acteurs

- Assistance administrative et financière

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

Leur rôle consiste à :

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

- Les Gestionnaires

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

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

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

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

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

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

- L'Asset Manager

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

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;
- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;

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

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

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

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

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

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

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

4.4. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES

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

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

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

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2018 est de 979 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances "Multirisques Immeubles" : 683 K€
- Autres assurances dont "Responsabilité Civile" et "Corporate" : 296 K€

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

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

5.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

A la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 78.264.355 euros divisé en 15.652.871 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

5.1.1. EVOLUTION DU CAPITAL SUR CINQ ANS

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

Situation au 31/12/17	-	-	-	61 272 730 €	-	12 254 546	5 €
24/05/18 (1)	Augmentation de capital	56 095 €	398 723,26 €	61 328 825 €	11 219	12 265 765	5 €
28/06/18	Distribution d'une partie de la prime d'émission		-12 696 798,54 €				
28/06/18 (2)	Augmentation de capital	117 915 €	1 093 543,71 €	61 446 740 €	23 583	12 289 348	5 €
08/12/18 (3)	Augmentation de capital	57 500 €	-57 500,00 €	61 504 240 €	11 500	12 300 848	5 €
18/12/18	Augmentation de capital	16 760 115 €	117 867 649 €	78 264 355 €	3 352 023	15 652 871	5 €
	Imputation des frais d'augmentation de capital		3 309 863 €				
Situation au 31/12/18	-	-	-	78 264 355 €	-	15 652 871	5 €

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

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

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

(4) augmentation de capital réservée aux salariés

(5) exercice de bons de souscription d'actions

5.1.2. OPERATIONS D'ACHAT D'ACTIONS

● Programme de rachat d'action

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 24 mai 2018 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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

- nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 24 mai 2018, soit jusqu'au 24 novembre 2019.

Prochain programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2018 d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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

- nombre maximum de titres dont le rachat sera autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2018.

Elle serait suspendue en période d'offre publique.

Actions auto détenues provenant de la fusion-absorption d'Affine

Les actions auto-détenues par Affine au titre du contrat de liquidité confié à Invest Securities, résilié au 14 décembre 2018, ont été transférées sur un compte titre en vue de couvrir les plans d'actions gratuites.

Elles ont été converties lors de la fusion-absorption d'Affine en 10.056 titres de la Société de la Tour Eiffel qui seront conservés jusqu'à leur attribution aux bénéficiaires en 2019 et au-delà.

● **Contrat de liquidité**

Un contrat de liquidité a été confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (groupe Société Générale) le 2 juin 2015 portant sur des actions de la Société de la Tour Eiffel admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris. Conclu pour une durée de 12 mois, il se reconduit annuellement par tacite reconduction.

Un avenant à ce contrat de liquidité a été conclu le 19 décembre 2018 avec effet au 1^{er} janvier 2019, afin de prendre en compte les nouvelles dispositions provenant :

- de l'entrée en vigueur du Règlement (UE) n° 596/2014 du parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, complété par le Règlement délégué (UE) 2016/908 de la Commission du 26 février 2016
- de la publication de la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018
- de la publication d'un nouveau modèle de contrat-type par l'association française des marchés financiers,
- de l'entrée en vigueur du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016.

Le contrat de liquidité sera suspendu si le programme de rachat d'actions n'est pas renouvelé. Son exécution sera suspendue dans les conditions visées à l'article 5 de la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018.

A l'ouverture de ce contrat, la Société a apporté la somme de 400.000 €. Aucun moyen complémentaire n'y a été adjoint.

Au titre de ce contrat, la Société détenait au 31 décembre 2018 4.858 actions.

Bilan 2018 Programme de rachat d'actions

	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	40 208	49,3921 €	1 985 957,89 €
Vente	38 361	49,3863 €	1 894 508,22 €
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 : 4.858

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 178.774,40 € (valeur par action : 36,80 €)

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

5.2. ACTIONNARIAT DU GROUPE

5.2.1. SEUILS STATUTAIRES

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

5.2.2. DROITS DE VOTE DOUBLE

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

5.2.3. ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT SUR L'ANNEE 2018

Les franchissements de seuils déclarés au cours de l'exercice 2018 sont les suivants :

- HOLDAFFINE B.V., Polarisavenue 138, 2132 JX Hoofddorp, Pays-Bas : cette société a déclaré avoir franchi en hausse le 18 décembre 2018 les seuils de 5% du capital et des droits de vote, puis en baisse le 21 décembre 2018.
- LA MUTUELLE GENERALE, 1-11 rue Brillat Savarin, 75634 Paris Cedex 13 : cette société a déclaré avoir franchi en hausse le 19 décembre 2018 les seuils de 5% du capital et des droits de vote.
- MM PUCCINI, 21 rue Laffitte, 75009 Paris : cette société a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse le 28 mai 2015, les seuils de 15% du capital et des droits de vote, puis en baisse le 18 décembre 2018 les seuils de 10% du capital et des droits de vote.

5.2.4. SITUATION DE L'ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2018

- Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société
- MM PUCCINI, SURAVENIR, AG FINANCE et MUTUELLE GENERALE détiennent chacun plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

5.2.5. REPARTITION DU CAPITAL PAR CATEGORIES D'ACTIONNAIRES SUR 3 ANS - ACTIONNAIRES DETENANT 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 auto détenues

Actionnariat	Situation au 31.12.2018			Situation au 31.12.2017			Situation au 31.12.2016		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)

ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL

Groupe résident	SMA	7 952 074	50,8 (2)	50,8	7 239 939	59,78 (3)	59,78	7 239 939	59,78 (3)	59,78
MM résident	PUCCINI	1 438 885	9,19 (4)	9,19	1 438 885	11,74 (5)	11,74	1 361 816	11,24 (3)	11,24
SURAVENIR résident		1 145 089	7,3 (2)	7,30	1 145 089	9,34 (5)	9,34	1 145 089	9,46 (3)	9,46
LA résident	MUTUELLE GENERALE	939 924	6,00 (4)	6,00						
AG non résident	FINANCE	890 957	5,7 (2)	5,70	890 957	7,27 (5)	7,27	890 957	7,36 (3)	7,36

DIRIGEANTS ET SOCIETES CONTROLEES PAR DES DIRIGEANTS / ADMINISTRATEURS

Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (6)	8 383	0,0	0,0	3 332	0,0	0,0	826	0,0	0,0
--	-------	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----	-----

AUTO DETENTION

Actions auto détenues	4 858	0,0	0,0	3 011	0,0	0,0	4 014	0,0	0,0
-----------------------	-------	-----	-----	-------	-----	-----	-------	-----	-----

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

(2) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en janvier 2019 après réalisation de l'augmentation de capital liée à la fusion-absorption d'Affine

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

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

(5) sur la base de l'identification des détenteurs de titres au porteur réalisée en décembre 2017

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

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social : 15 652 871 au 31 décembre 2018, 12 254 546 au 31 décembre 2017, 12 110 509 au 31 décembre 2016

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31.12.2018

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 et d'un directeur général délégué n'appartenant pas au groupe de l'actionnaire majoritaire et disposant d'une expérience et de compétences leur permettant d'exercer leurs 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 a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

5.3. DIVIDENDES VERSES AU TITRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

5.3.1. DIVIDENDES SUR CINQ ANS

exercice	dividende par action	nombre d'actions	nominal
2013	dividende de 1,20 €	6 227 218	5 €
2014	dividende de 3 € (1)	9 460 501 (2)	5 €
2015	dividende de 3 € (3)	9 460 384 (2)	5 €
2016	dividende de 3 € (4)	12.109.273 (2)	5 €
2017	dividende de 3 € (5)	12.262.699 (2)	5 €
(1) dont 0,73 € provenant du bénéfice distribuable 2014 et 2,27 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015)			
(2) nombre de titres ayant eu droit au paiement du dividende			
(3) dont 1,30 € provenant du bénéfice distribuable 2015 et 1,70 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2016)			
(4) dont 2,665 € provenant du bénéfice distribuable 2016 et 0,335 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2017)			
(5) dont 1,9646 € provenant du bénéfice distribuable 2017 et 1,0354 € prélevé sur la prime d'émission (2ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 24 mai 2018)			

5.3.2. POLITIQUE DE DIVIDENDE

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

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

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

5.4. OPERATIONS AFFERENTES AUX TITRES DE LA SOCIETE

5.4.1. RACHAT

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

5.4.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

- Attribution au cours de 2018 :

Aucune attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2018.

- Exercice au cours de 2018 - Plan n° 11 du 11 avril 2013 :

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 et pendant une durée de 38 mois.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 11 avril 2013 14.862 options de souscription d'actions (plan n° 11).

Le 28 mai 2015, le conseil d'administration a constaté la non réalisation d'un critère de performance et qu'en conséquence, seules 9.908 options de ce plan pouvaient être exercées par le bénéficiaire.

Le nombre d'options ainsi que leur prix d'exercice ont fait l'objet de plusieurs ajustements à l'occasion de l'émission de bons de souscription d'actions et de distributions d'une partie de la prime d'émission. A la suite de ces ajustements, le nombre d'options s'élevait à 11.219.

L'intégralité de ces 11.219 options a été exercée au cours de l'exercice 2018, donnant lieu à l'émission de 11.219 actions nouvelles au prix unitaire de 40,54 euros, libérées en totalité en numéraire, soit une augmentation de capital social de 56.095,00 euros de nominal.

Après l'exercice d'options intervenu en mars 2018, il ne reste plus d'options de souscription d'actions exerçables (0,09% au 31 décembre 2017).

- Récapitulatif des plans d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions venus à échéance en 2018 ou en cours de validité au 31 décembre 2018

Ce tableau figure au paragraphe 6.4.3 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 8).

5.4.3. ACTIONS GRATUITES

- Plan n° 14 du 21 novembre 2018

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 24 mai 2018 a autorisé dans sa 21ème 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 constaté à l'issue de cette assemblée générale.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a attribué le 21 novembre 2018, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 7.000 actions gratuites :

- 1.500 actions à Monsieur Bruno Meyer, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel. Ces actions lui sont attribuées au titre de son contrat de travail en qualité de directeur général adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social le 28 septembre 2018. Elles ne sont par conséquent pas soumises à une ou des conditions de performance.
- et 5.500 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil.

Les actions attribuées aux salariés le sont sans conditions de performance, mais avec une condition de présence sauf décision contraire de la Société ou de la filiale concernée.

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

Monsieur Bruno Meyer ayant au moment de l'attribution définitive des actions gratuites la qualité de dirigeant mandataire social sera de surcroît tenu d'en conserver au nominatif la moitié au moins jusqu'à la cessation de ses fonctions.

- Actions gratuites attribuées par la société Affine

Les plans d'actions gratuites attribués par Affine, repris par la Société dans le cadre de la fusion absorption, sont détaillés ci-dessous :

	2017 salariés	2017 dirigeants	2018	2018
Date d'assemblée générale	28/04/2016	27/04/2017	28/04/2016	28/04/2016
Type de plan	achat	achat	achat	achat
Date d'attribution	09/03/2017	27/04/2017	27/02/2018	23/11/2018
Date d'acquisition	09/03/2019	27/04/2019	27/02/2020	23/11/2020
Date de cessibilité	09/03/2020	27/04/2020	27/02/2021	23/11/2021
Condition de présence	oui*	oui*	oui*	oui*
total	684	2 999	4 145	2 224

* sauf si départ contraint du salarié ou du mandataire social dans le cadre d'un changement de contrôle

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

Ce tableau figure au paragraphe 6.4.3 Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice (tableau 10).

5.4.4. VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION

En conséquence de la fusion, les obligations remboursables en actions (ORA) émis par Affine, pour un montant nominal résiduel au 31 décembre 2018 de 4 M€, ont été repris par la Société qui s'est engagée à reprendre les droits et obligations d'Affine vis-à-vis des porteurs ORA sans engagement cependant de les rembourser à leurs porteurs.

Les titulaires de ces ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA.

5.4.5. OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS

Opérations de l'exercice 2018					
Date	Type d'opération	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
14/12/2018	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	50	40,00 €	2 000,00 €
27/12/2018	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	150	36,37 €	5 455,61 €
28/12/2018	acquisition	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	150	36,80 €	5 520,00 €

6. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Au cours de l'exercice 2018, les changements suivants sont intervenus dans la composition du conseil :

administrateur	mouvement	décisions
Monsieur Bernard Milléquant	démission	démission en date du 23 mars 2018
Monsieur Hubert Rodarie	renouvellement	Renouvellement du mandat de Président par le conseil d'administration du 24 mai 2018 pour la durée de son mandat d'administrateur Renouvellement du mandat d'administrateur par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans

Madame Agnès Auberty	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
SMAVie BTP	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
MM PUCCINI	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
AG REAL ESTATE	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
SURAVENIR	renouvellement	Renouvellement par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
Monsieur Didier RIDORET	nomination	Nomination par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018 pour une durée de trois ans
SMABTP	Changement de représentant permanent	Monsieur Pierre ESPARBES remplace Monsieur Didier RIDORET à compter du 20 juillet 2018
Agnès AUBERTY	démission	démission en date du 20 juillet 2018
SMAVie BTP	Changement de représentant permanent	Madame Agnès AUBERTY remplace Monsieur Patrick BERNASCONI à compter du 20 juillet 2018
Monsieur Patrick BERNASCONI	nomination à titre provisoire ratifiée par l'assemblée générale du 18 décembre 2018	Nomination à titre provisoire, en remplacement de Madame Agnès AUBERTY, par le conseil d'administration du 20 juillet 2018 pour la durée restant à courir du mandat de Madame Agnès AUBERTY, soit jusqu'à l'assemblée annuelle 2021. Cette nomination a été ratifiée par l'assemblée générale du 18 décembre 2018
Claire MARCILHACY	démission	démission en date du 20 juillet 2018
SMA SA	nomination à titre provisoire ratifiée par l'assemblée générale du 18 décembre 2018	Nomination à titre provisoire, en remplacement de Madame Claire MARCILHACY par le conseil d'administration du 20 juillet 2018 pour la durée restant à courir du mandat de Madame Claire MARCILHACY, soit jusqu'à l'assemblée annuelle 2019. Madame Claire MARCILHACY est désignée représentant permanent. Cette nomination a été ratifiée par l'assemblée générale du 18 décembre 2018

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

Nom, prénom, fonctions	Administrateur indépendant	Année première nomination	échéance du mandat	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations
RODARIE Hubert Président	NON	2014	2021		
AG REAL ESTATE, représentée par Brigitte Gouder de Beauregard Administrateur	OUI	2015	2021		
BERNASCONI Patrick Administrateur	NON	2018	2021		membre
DE CAZENOVE Bibiane Administratrice	OUI	2016	2019	Présidente	
HECQUARD Maxence Administrateur	NON	2015	2019	membre	
MM PUCCINI, représentée par Anne Courier Administrateur	OUI	2015	2021		
RIDORET Didier Administrateur	NON	2018	2021	membre	

SMA SA, représentée par Claire Marcilhacy Administrateur	NON	2018	2019		
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur	NON	2014	2019		
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur	NON	2014	2021	Agnès Auberty membre	
SURAVENIR, représentée par Thomas Guyot Administrateur	OUI	2015	2021		
WIEDMER BROUDER Marie Administratrice	OUI	2014	2020		Présidente

6.1.2. CENSEUR

Monsieur Alain CHAUSSARD, vice-Président d’Affine, a été nommé censeur par l’assemblée générale du 18 décembre 2018 pour une durée de trois ans qui prendra fin, par exception, à l’issue de l’Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2020.

Monsieur Alain CHAUSSARD n’est pas rémunéré au titre de ses fonctions de censeur.

Il est en outre chargé d’assister la direction générale de la Société dans l’intégration des équipes et des opérations d’Affine par la poursuite du contrat de prestations de services conclu le 26 avril 2018 pour une durée de trois ans entre sa société personnelle Stephi SAS et Affine, transféré à la Société dans le cadre de la fusion absorption d’Affine.

6.1.3. APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Sur un total de douze membres, le conseil comprenait au 31 décembre 2018 six femmes : Mesdames Agnès Auberty, représentant permanent de la société SMAvie BTP, Bibiane de Cazenove, Anne Courrier, représentant permanent de la société MM PUCCINI, Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la société AG REAL ESTATE, Claire Marcilhacy, représentant permanent de SMA SA, et Marie Wiedmer-Brouder. Cette composition est en conformité avec les obligations légales applicables à compter du 1er janvier 2017.

6.1.4. ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS

L’indépendance des administrateurs est examinée annuellement, et pour la dernière fois par le conseil d’administration du 11 mars 2019. Cet examen est détaillé à l’article 6.5 du présent rapport de gestion.

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

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

6.1.5. MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2018

Hubert RODARIE

Président du conseil d'administration

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

Adresse : 25 rue Ernest Renan, 92190 Meudon

Première nomination :

Président : le 16 octobre 2014

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

Année d'échéance des mandats de Président et d'Administrateur : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

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

Mandats et fonctions exercés hors Groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : directeur général délégué (groupe SMA)	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM : directeur général délégué (groupe SMA)	PACTINVEST SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
SOCIETE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SGAM btp directeur général délégué (groupe SMA)	FONCIERE 114 SAS : président du conseil d'administration (groupe SMA)
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA : administrateur (groupe SMA)	SCI rue Louis Armand (groupe SMA), gérant
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA : directeur général délégué/ représentant permanent de INVESTIMO SA, administrateur (groupe SMA)	FONCIERE CERES : représentant permanent de SELICOMI SAS (groupe SMA), Président du conseil d'administration
SMA GESTION SA : président du conseil de surveillance (groupe SMA)	Les Bâtisseurs de France – GERP (association – groupe SMA) : administrateur
SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA : directeur général (groupe SMA)	BATI PREMIERE (SICAV), administrateur
SMA SA : représentant permanent de SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMA), membre du conseil de surveillance	FONDATION D'ENTREPRISE STE : administrateur
SELICOMI SAS : directeur général (groupe SMA) et représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : représentant permanent de SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA), membre du Conseil de surveillance
ASEFA SA (Espagne) : administrateur (groupe SMA)	S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	
VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)	REFLEX DEFENSE SPPI : Président du conseil d'administration (groupe SMA)
IMPERIO PIERRE SAS : Président du conseil d'administration (groupe SMA)	SCI 7 RUE DE CASABLANCA : représentant permanent de SMABTP, gérant (groupe SMA)
CAP WEST (SA) représentant permanent de Pactinvest, administrateur	SNC LGC-BKB : représentant permanent de SELICOMI, gérant (groupe SMA)
SC MICHELET LUCE , Représentant permanent de SMABTP, Gérant	SC SAINT JACQUES DU HAUT DE PAS , Représentant permanent de SMABTP, Gérant
SC SAGIMMO , Représentant permanent de SMABTP, Gérant	SCI AXE SEINE , Représentant permanent de SMABTP, Gérant
SC LE FONTANE , Représentant permanent de SMABTP, Gérant	SCI PARC PN2 , Représentant permanent de SMABTP, Gérant
SC 53-55 RUE DESNOUETTES , Représentant permanent de SMABTP, Gérant	SCI PARC COLOMBES , Représentant permanent de SMABTP, Gérant

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 500

Philippe LEMOINE**Directeur Général jusqu'au 28 septembre 2018**

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

Adresse : 59 rue Saint Denis, 92100 Boulogne Billancourt

Date de nomination :

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

Echéance du mandat : 28 septembre 2018

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

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

Conseil auprès du Président et du Directeur Général

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Néant

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

Directeur général de la Société de la Tour Eiffel

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

Thomas GEORGEON**Directeur Général**

Né le 24 juin 1975 à Montreuil (93), nationalité française

Adresse : 35 rue des Célestins, 78000 Versailles

Date de nomination :

Nomination le 28 septembre 2018

Année d'échéance du mandat : 2021

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 :

Directeur de Business Unit - Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Rénovation Privée

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0

Bruno MEYER**Directeur Général Délégué**

Né le 26 août 1959 à Neuilly-sur-Seine (92), nationalité française

Adresse : 32 rue des Renaudes, 75017 Paris

Date de nomination :

Nomination le 28 septembre 2018

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Président de TEAM CONSEIL

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Néant

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

- directeur général adjoint de la Société de la Tour Eiffel (jusqu'au 28/09/18)
 - directeur général adjoint de SILIC jusqu'en 2014
-

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 7.465

AG REAL ESTATE**Administrateur**

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

Représentant permanent : Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Hexa Logistics SAS (FR) : Président	SAS Immo Parkings (FR) : Président
SAS Foncière AG Real Estate (FR) : Président	SAS Louvresses Development IV (FR) : Président
SAS Louvresses Development II (FR) : Président	SAS Louvresses Development V (FR) : Président

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

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

Nombre d'actions détenues par AG REAL ESTATE au 31 décembre 2018 : 12

Nombre d'actions détenues par AG FINANCE, appartenant au même groupe qu'AG REAL ESTATE, au 31 décembre 2018 : 890.957

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

Née le 5 septembre 1948 à Ixelles (Belgique), nationalité belge

Adresse : 34 avenue Saturne, 1180 Bruxelles, Belgique

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SAS Cristal (FR) : Président du Conseil d'administration

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

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

Pour Mme Brigitte Gouder de Beauregard

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

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

SA Parc des Louvresses III (B) : Administrateur (fin du mandat au 16/7/2014)	SAS Louvresses Development III (FR) : Directeur-général (fin du mandat au 19/12/2014)
SAS AG Real Estate France (FR) : Directeur - Général (14/11/2016)	SA Parc des Louvresses IV (B) : Administrateur (2018)
SA Parc des Louvresses I (B) : Administrateur (2018)	SA Parc des Louvresses V (B) : Administrateur (2018)
SA Parc des Louvresses II (B) : Administrateur (2018)	SA Frey (FR) : Administrateur
SAS AG Real Estate France (FR) : Président	Hexa Logistics SAS (FR) : Directeur-général
SA AG Real Estate (B) : Administrateur	SAS Immo Parkings (FR) : Directeur-général
OPCI Immo Nation (FR) : Administrateur	SAS Louvresses Development II (FR) : Directeur-général
SA Optiland Hold (B) : Administrateur	SAS Louvresses Development IV (FR) : Directeur-général
SAS Foncière AG Real Estate (FR) : Directeur Général	SAS Louvresses Development V (FR) : Directeur-général
SA Citymo (B) : Administrateur	SA Airport Development (B) : Administrateur
SA AG Real Estate Atrium (B) : Administrateur	SA AG Real Estate Development (B) : Administrateur

Patrick BERNASCONI

Administrateur

Né le 16 juillet 1955 à Domjean (50), nationalité française

Adresse : 16 rue Théodore de Banville, 75017 Paris

Date de nomination :

Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2018

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité de nomination et des rémunérations

Mandats et fonctions exercés en hors groupe :

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

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 10

Bibiane de CAZENOVE**Administratrice**

Née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), nationalité française

Adresse : 5, rue Pierre Brossolette- 92300 Levallois Perret

Date de nomination :

Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 mai 2016

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Présidente du Comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

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

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 14

Maxence HECQUARD**Administrateur**

Né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), nationalité française

Adresse : 21 rue d'Arcole 75004 Paris

Date de nomination :

Cooptation le 13 février 2015 ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

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

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 104

MM PUCCINI**Administrateur**

Siège social : 21 rue Laffitte 75009 Paris

801 567 876 RCS PARIS

Représentant permanent : Madame Anne COURRIER

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

membre du comité de surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2)	
---	--

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

administrateur de FONCIERE INEA (fin en 2018)	administrateur de VIVERIS ODYSSEE
administrateur de OPPCI High Street Retail	membre du comité de surveillance de Preim Retail 1.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 1.438.885

Représentant permanent de MM PUCCINI au conseil d'administration : Anne COURRIER

Née le 13 avril 1963 à Montigny-lès-Metz (57), nationalité française

Adresse : 9 avenue de Taillebourg 75011 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Sycomore Factory : représentant permanent de Malakoff Médéric Assurances, membre du conseil de surveillance	Malakoff Médéric Participations : membre du comité d'investissement
SICAV EMERGENCE : administrateur	OPPCI VIVALDI : présidente du conseil d'administration
SC MM PUCCINI : cogérant	ILMA, société luxembourgeoise : administrateur
Bastion Tower 1, société belge : administrateur	Bastion Tower 2, société belge : administrateur
Shopping Property Fund 2 (SPF2) : membre du comité de surveillance	

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

S2IEM - Société d'investissement en infrastructures européennes de marchés, administrateur jusqu'en 2016	EAP, administrateur jusqu'en 2018
Bien Être Assistance, administrateur jusqu'en 2018	

Didier RIDORET**Administrateur**

Né le 18 septembre 1951 à La Rochelle (17), nationalité française

Adresse : 30 avenue Jean Guiton, 17000 La Rochelle

Date de nomination :

Nomination par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 24 mai 2018

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : Président et administrateur :	BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, membre du conseil de surveillance
SELICOMI – SAS : Président et administrateur :	Châteaux DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, Président et administrateur
INVESTIMO – SA : Président et administrateur :	Immobilière atlantic aménagement : Président
ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET REASSURANCE) - SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : président et administrateur	DIFRAHEL SAS, Président
VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : président et administrateur (groupe SMA)	MEDEF : Membre du Comité statutaire
VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : président et administrateur	CESE : CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL, personnalité associée
VICTORIA SEGUROS DE VIDA (Portugal) : président et administrateur	ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) : administrateur
SGAM BTP - société de groupe d'assurance mutuelle du BTP Régie par le code des assurances : 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
SMA SA : (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	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
CGI BAT – société anonyme régie par le code des assurances (groupe SMA) : vice-président et membre du Conseil de surveillance	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
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	

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

Président de la Fédération Française du Bâtiment, FFB	UESL – Union Economique Social du Logement, Société anonyme coopérative à capital variable à directoire et conseil de surveillance
Représentant permanent suppléant du MEDEF	ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) - Président de l'association
Conseiller Groupe des Entreprises MEDEF	ROCHE PVC SARL, co-gérant
France MENUISIERS SARL, co-gérant	PONT DE LA REINE SCI, co-gérant
MENUISERIES NIORTAISES SARL, co-gérant	RIDORET MENUISERIE SA, Directeur Général Délégué
RIDORET DISTRIBUTION SARL, co-gérant	SAG SAS, Directeur Général

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 33

SMA SA**Administrateur**

Siège social : 8 rue Louis Armand 75015 Paris
332 789 296 RCS Paris
Représentant permanent : Claire Marcilhacy

Date de nomination :

Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2018

Année d'échéance du mandat : 2019

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SAGEVIE - Société anonyme générale d'assurance sur la vie : administrateur	SMABTP Côte d'Ivoire SA : administrateur
SOCABAT GIE : administrateur	

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 79.714

Représentant permanent de SMA SA au conseil d'administration : Claire MARCILHACY

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

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

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

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

Néant

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

Société d'assurances mutuelles
Siège social : 8 rue Louis Armand 75015 Paris
775 684 764 RCS Paris
Représentant permanent : Pierre Esparbes

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2019**Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :**

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMA Vie BTP (groupe SMA) : administrateur	PHITRUST ACTIVE INVESTORS FRANCE (SICAV) : administrateur
SMA SA (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	S2IEM (SICAV) : administrateur
SOCIETE ANONYME GENERALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : administrateur	BATI PREMIERE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
PROTEC BTP (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	ALG (SAS) : membre du conseil de surveillance
SMA GESTION (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance	Associé et gérant des SC :
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT – CGI BAT (groupe SMA) : membre du conseil de surveillance	SI Michelet Luce
CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT - CGI BAT (groupe SMA) : membre du comité d'audit	St Jacques du Haut Pas
CHATEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : président du conseil d'administration et administrateur	SC Le Fontane
CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - CAM BTP : administrateur délégué	Sagimmo
ACTE IARD : membre du conseil de surveillance	SCI 7 rue de Casablanca
L'AUXILIAIRE : administrateur	Société civile du 53-55 rue Desnouettes
BANQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - BTP BANQUE : membre du conseil de surveillance	SC SAM BTP
SMA Belgium (groupe SMA) : Gérant	SCI rue Louis Armand
SMABTP COTE D'IVOIRE SA : administrateur	SCI Parc PN2
DARVA : membre du conseil de surveillance	SCI Axe Seine
SOCABAT GIE : administrateur	SCI Parc Colombes
BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS : membre du conseil d'administration	GIE FIDES : administrateur
AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES, SAS : membre du conseil de surveillance

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

Achats et Investissements Fonciers A.I.F. Radiée le 25 septembre 2015	SFP – Société Financière de participation. Radiée le 25 septembre 2015
BTP Services Assurances GIE. Radiée le 29 juin 2017	SOCIETE IMMOBILIERE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur - fin 30 novembre 2017
FONCIERE 114 (groupe SMA) : administrateur	SOCIETE AUXILIAIRE D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : administrateur
SOCIETE EUROPEENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur	

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 4.880.415**Représentant permanent au conseil d'administration : Pierre ESPARBES**

Né le 17 décembre 1973 à Versailles (78), nationalité française

Adresse : 119 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart

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 :

SMABTP : directeur général	VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) : administrateur
SGAM btp : directeur général	VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) : administrateur
SMAvie BTP : directeur général	VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) : administrateur
SMA SA : représentant permanent de SMABTP, membre du conseil de surveillance	SMABTP COTE D'IVOIRE SA : représentant permanent de SMA SA
PROTEC btp SA : président du conseil de surveillance	SELICOMI SAS : administrateur
SMA GESTION SA : représentant permanent de SMAvie BTP, membre du conseil de surveillance	FONCIERE 114 SAS : administrateur
BATI PREMIERE (SICAV), représentant permanent de SMABTP, administrateur	FONCIERE CERES SAS : administrateur
SAGEVIE : représentant permanent de SMA SA, administrateur	PACTINVEST SAS : administrateur
IMPERIO SA : administrateur	CHATEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur
LES BATISSEURS DE FRANCE - GERP : administrateur	FONDATION D'ENTREPRISE STE : administrateur
INVESTIMO SA : administrateur	FONDATION EXCELLENCE SMA : administrateur
ASEFA SA (Espagne) : administrateur	CGI BAT SA : représentant permanent de SMABTP, membre du conseil de surveillance
Action Logement Immobilier SAS : représentant permanent du MEDEF, administrateur	GIE FIDES : représentant permanent de SMABTP, administrateur

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

CGI BAT SA : membre du Directoire

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

Administrateur

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

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

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

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

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 2.942.033

Représentant permanent de SMAvie BTP au conseil d'administration : Agnès AUBERTY

Née le 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française

Adresse : 17 rue Nollet 75017 Paris

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Membre du comité d'audit

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

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

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

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

SURAVENIR**Administrateur**

Siège social : 232 rue du Général Paulet, 29200 Brest

330 033 127 RCS BREST

Représentant permanent : Monsieur Thomas Guyot

Date de nomination :

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

Année d'échéance du mandat : 2021

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE
Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2	Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations	Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
	Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
membre du Conseil de surveillance de la SCPI Elysées Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primovie
membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre	membre du Conseil de surveillance de la SAS Immoicare
Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE depuis le 29/06/2018	Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV Les Miroirs depuis le 23/10/2018
Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY	Membre du Comité de surveillance de la SAS Multinet Services
Membre du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE	Président du Comité de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY depuis le 23/10/2018
Président du Comité de Surveillance de la SCI GRAND SEINE depuis le 23/10/2018	membre du Comité de Surveillance de la SCI PASTEUR 123 depuis le 23/10/2018
Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Expansion	

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

Administrateur de Salvepar jusqu'en 2017	Administrateur de la SPPICAV PREIM DEFENSE jusqu'en 2017
Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA jusqu'en 2018	

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 1 145 089

Représentant permanent de SURAVENIR au conseil d'administration : Thomas GUYOT

Né le 13 mai 1976, nationalité française

Adresse : 26 rue Ambroise Paré 29480 Le Relecq Kerhuon

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Néant

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Membre du Directoire de Suravenir	représentant permanent de Suravenir au Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
Président depuis le 6/12/16 de Schelcher Prince Gestion	Représentant permanent suppléant de Suravenir au Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
Co-gérant SCI Progression Pierre	Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM Santé
Gérant de la SCI Suravenir Pierre	Représentant permanent suppléant de Suravenir au Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1 depuis le 04/04/2018
Représentant permanent de Suravenir au Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Expansion	

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

Néant

Marie WIEDMER-BROUDER**Administratrice**

Née le 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française

Adresse : 60 avenue Foch, 75116 Paris

Date de nomination :

Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 5 décembre 2014

Année d'échéance du mandat : 2020

Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe :

Présidente du comité de Nomination et des Rémunérations

Mandats et fonctions exercés hors groupe :

Présidente de Caryatid Advisory	Présidente de Caryatid AM
Foncière EURIS, Administratrice indépendante et membre du comité d'audit (depuis mai 2016)	Administrateur de la FIABCI (depuis mai 2018)

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

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 257

6.1.6. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DU CONSEIL**● Missions du conseil d'administration**

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

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

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

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

● Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2018, les administrateurs ont été convoqués, sauf exceptions, plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

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

● Information des administrateurs

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

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

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

● Tenue des réunions

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

● Réunions du conseil en 2018

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 7 fois, avec un taux moyen d'assiduité de 88% :

07/03/2018	Arrêté des comptes sociaux et consolidés 2017 ; affectation du résultat Convocation de l'Assemblée générale annuelle Autorisations de cautions, avals et garanties Budget 2018 Autorisations d'opérations immobilières Décisions relatives à la Direction Générale de la Société Revue de la qualité d'indépendance des administrateurs Revue des points de vigilance Middenext Modification du règlement intérieur (approbation préalable de "SACC")
24/05/2018	Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions Renouvellement du mandat de Président de Monsieur Hubert Rodarie Confirmation de la dissociation des fonctions de président et de directeur général Démission de Monsieur Bernard Milléquant Revue de la composition du Comité d'audit et du Comité de Nomination et des Rémunérations Mise en place du programme de rachat d'actions Constatation du nouveau capital à la suite d'une levée de stock-options

20/07/2018	Rapport d'activité semestriel Autorisations d'opérations immobilières Plan de continuité de la Direction générale Modification de la composition du conseil d'administration
28/09/2018	Projet d'une opération de fusion Nomination de Monsieur Thomas Georgeon comme nouveau Directeur général Nomination de Monsieur Bruno Meyer comme nouveau Directeur général délégué Confirmation de la dissociation des fonctions de président et de directeur général
30/10/2018	Approbation du projet de fusion par absorption d'AFFINE R.E. Convocation d'une assemblée générale mixte le 18 décembre 2018
21/11/2018	Ratification du traité de fusion définitif Attribution gratuite d'actions Rémunération 2018 de Monsieur Bruno Meyer, directeur général délégué Suivi annuel du plan de succession des dirigeants Autorisation d'acquisition d'immeubles et de prise de participation Suivi du budget 2018 Augmentation de capital liée à la livraison d'actions gratuites attribuées le 8 décembre 2017 Auto évaluation du conseil d'administration Revue annuelle des conflits d'intérêts
18/12/2018	Subdélégation au Directeur général et au Directeur général délégué des pouvoirs conférés au Conseil d'administration par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2018

La Société a été informée qu'au cours de l'exercice 2018, des échanges ont eu lieu entre les administrateurs hors de la présence des dirigeants.

- **Règlement intérieur**

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

Il a été modifié le 7 mars 2018 pour prévoir l'autorisation préalable par le Comité d'audit de la fourniture par les Commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes.

- **Auto évaluation du conseil d'administration**

Une évaluation des travaux du Conseil d'administration a été réalisée en 2018 par l'envoi aux administrateurs d'un questionnaire, qui pouvait être enrichi par leurs suggestions.

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

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

7 administrateurs sur 12 ont retourné le questionnaire, dont l'ensemble des administrateurs indépendants.

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

6.1.7. COMITES

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

● Comité d'audit

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

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

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

La présidence est assurée par une administratrice indépendante, en la personne de Madame Bibiane de Cazenove, conformément à la recommandation R6 du code Middlednext de septembre 2016.

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

Le comité d'audit a pour mission :

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

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

Au cours de l'exercice 2018, le comité d'audit s'est réuni trois fois sur les points suivants, avec un taux d'assiduité de 100% :

05/03/2018	Revue des comptes sociaux et consolidés 2017 Autorisation préalable de services autres que la certification des comptes pour 2018
19/07/2018	Comptes semestriels 2018
15/11/2018	Mission intérimaire des commissaires aux comptes Cartographie des risques Revue de l'utilisation préalable de SACC donnée le 5 mars 2018

Le comité d'audit a pu s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes par le biais de leur confirmation d'indépendance émise en mars 2018, laquelle faisait apparaître qu'ils n'avaient pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter leur indépendance dans l'accomplissement de leur mission.

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.

Au cours de 2018, une autre mission « SACC » a porté sur l'émission par le collège des commissaires aux comptes d'un rapport sur les informations financières pro forma relatives à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018.

En 2018, les recommandations émises par le comité d'audit ont été suivies par le conseil d'administration dans leur ensemble.

● **Comité de nomination et des rémunérations**

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

La présidence est assurée par une administratrice indépendante, en la personne de Madame Marie Wiedmer-Brouder, conformément à la recommandation R6 du code Middlednext de septembre 2016.

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

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

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attributions gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux,

- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments,
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

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

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

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

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

Au cours de l'exercice 2018, le comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois sur les points suivants, avec un taux d'assiduité de 100% :

07/03/2018	Rémunération du Directeur général au titre de 2017 Politique de rémunération du Directeur général au titre de 2018 Plan de continuité de la Direction Générale Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux en cas de vacance imprévisible Renouvellement des mandats d'administrateur venant à échéance lors de la prochaine assemblée générale annuelle Fixation du montant des jetons de présence pour l'exercice 2018
09/07/2018	Plan de continuité de la Direction Générale
12/11/2018	Règlement du Plan n° 14 d'attributions gratuites d'actions Rémunération du Directeur général délégué au titre de 2018 Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux en cas de vacance imprévisible

6.1.8. DEONTOLOGUE

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

6.1.9. ADOPTION DU CODE DE DEONTOLOGIE DES SIIC - CHARTE ETHIQUE INTERNE

La Société de la Tour Eiffel est adhérente de la FSIF depuis 2005 et applique l'ensemble des dispositions de son Code de déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

Dans le cas particulier des décisions d'investissements impliquant des parties liées, et dans le cadre de la publication des mécanismes de précaution en place pour prévenir les conflits d'intérêts, il est rappelé que :

- le conseil d'administration est informé de toute acquisition d'actif,
- son autorisation est requise au-delà d'un certain montant.

Par ailleurs, à titre interne, une charte éthique est applicable à l'ensemble des collaborateurs du groupe.

6.2. DIRECTION GENERALE

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

Le conseil d'administration a décidé le 28 mai 2015 de maintenir la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette dissociation a été confirmée à deux reprises au cours de 2018 par le conseil d'administration, les 24 mai et 28 septembre.

La direction générale est assurée depuis le 28 septembre 2018 par Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, qui remplace Monsieur Philippe Lemoine atteint par la limite d'âge statutaire de 70 ans, et par Monsieur Bruno Meyer, nommé Directeur Général Délégué sur proposition du Directeur Général.

Vis-à-vis des tiers, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

A titre interne, ils doivent obtenir l'autorisation du conseil d'administration sur un certain nombre de décisions importantes.

Monsieur Hubert Rodarie est Président du conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte à l'Assemblée des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des procédures de contrôle interne mises en place par la société et des restrictions que le conseil d'administration a apportées aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. 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.

6.3. CONVENTIONS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE ET CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

6.3.1. CONVENTIONS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE

Aucune nouvelle convention réglementée au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2018.

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

Au cours de l'exercice 2018, cette convention de trésorerie n'a pas été utilisée.

6.3.2. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

En application des dispositions légales, nous vous indiquons la convention intervenue entre un actionnaire significatif et une filiale :

- Bail en l'état futur d'achèvement conclu entre :
 - SMABTP, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de notre société,
 - et la SCI ARMAN AMPERE dont notre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

aux termes duquel SMABTP prend à bail pour une durée de 9 années à compter du 15 septembre 2019 (sous réserve de report) une surface d'environ 1.400 m² dans l'immeuble Lavoisier, en cours de construction à Massy (91300) rue Ella Maillard, rue de Kerguelien et place Léonard de Vinci. Ce bail été conclu à des conditions de marché.

6.4. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

6.4.1. CONTRATS DE TRAVAIL

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

Les contrats de travail de Directeurs généraux adjoints de Messieurs Thomas Georgeon et Bruno Meyer ont été suspendus à compter de leurs nominations respectives comme Directeur général et Directeur général délégué le 28 septembre 2018.

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

6.4.2. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX – PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

- 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 règles suivantes fixées par le Conseil d'administration le 7 mars 2018 :

- 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 20% entre les administrateurs prorata temporis.
- Les 80 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du conseil d'administration. Le montant par séance alloué au Président est le double du montant alloué à un administrateur.

Au titre de l'exercice 2018, le montant des jetons de présence décidé par l'Assemblée générale du 24 mai 2018 et versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus s'est élevé à 255.000 euros.

Le montant des jetons de présence proposé par le conseil d'administration pour l'exercice 2019 s'élève à 275.000 euros, compte-tenu de la nomination en qualité de censeur de Monsieur Maxence Hecquard, dont le mandat d'administrateur ne sera pas renouvelé, lequel percevra pour ces fonctions une fraction des jetons de présence qui lui seront reversés par les administrateurs.

- Politique de rémunération des Dirigeants

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

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

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

En application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux mandataires sociaux en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2019 et constituant la politique de rémunération les concernant.

a) Rémunération du Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2019

Le Président du conseil d'administration est uniquement rémunéré par des jetons de présence, qui lui sont alloués selon la répartition décrite ci-avant (1^{er} point du paragraphe 6.4.2) Politique de rémunération des membres du conseil d'administration.

b) Rémunération du Directeur Général au titre de l'exercice 2019

La politique de rémunération du Directeur Général, Monsieur Thomas Georgeon, arrêtée par le conseil d'administration, reflète le niveau accru de responsabilité des dirigeants lié à l'accroissement du patrimoine de la Société. La part variable de la rémunération tend à les inciter à promouvoir la performance sur le moyen et long terme du Groupe, dans le respect de l'intérêt social et celui des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes.

Il est rappelé que le Directeur Général bénéficiait jusqu'au 28 septembre 2018 d'un contrat de travail en qualité de Directeur Général adjoint, lequel a été suspendu pendant la durée de son mandat social.

La rémunération du Directeur Général est composée de la façon suivante :

- une rémunération fixe annuelle, qui est déterminée en prenant en compte l'expérience et la compétence du Directeur Général, en particulier dans le domaine immobilier, de ses qualités managériales, de son implication dans la gestion de la société et de l'étendue de ses responsabilités,
- une rémunération variable soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la foncière, à fixer par le Conseil d'administration, notamment la gestion des conséquences de la fusion avec Affine sur le plan immobilier et la conduite du programme de cession d'actifs,
- une attribution gratuite d'actions soumise aux critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la foncière, à fixer par le Conseil d'administration, notamment la gestion des conséquences de la fusion avec Affine sur le plan immobilier et la conduite du programme de cession d'actifs.

L'appréciation des critères de performance fera l'objet d'une évaluation par le Conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes 2019.

Le versement de la partie variable (rémunération variable et rémunération en actions) n'interviendra qu'après approbation de l'assemblée générale réunie en 2020, en application des dispositions du Code de commerce (art L 225-37-2).

Le Directeur Général bénéficie en outre d'avantages en nature composés de l'usage d'une voiture de fonction et des cotisations à un régime de garantie des chefs d'entreprise.

c) Rémunération du Directeur Général délégué au titre de l'exercice 2019

La politique de rémunération du Directeur Général délégué, Monsieur Bruno Meyer, arrêtée par le conseil d'administration, reflète les principes adoptés pour déterminer la rémunération du Directeur Général, en tenant compte de l'accroissement de la taille de la Société et du niveau de responsabilité de chacun des dirigeants.

Il est rappelé que le Directeur Général délégué bénéficiait jusqu'en septembre 2018 d'un contrat de travail en qualité de Directeur Général adjoint, lequel a été suspendu pendant la durée de son mandat social.

La rémunération du Directeur Général délégué est composée de la façon suivante :

- une rémunération fixe annuelle, qui est déterminée en prenant en compte l'expérience et la compétence du Directeur Général délégué, en particulier dans le domaine financier, de ses qualités managériales, de son implication dans la gestion de la société et de l'étendue de ses responsabilités,
- une rémunération variable soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la foncière, à fixer par le Conseil d'administration, notamment la gestion des conséquences de la fusion avec Affine,
- une attribution gratuite d'actions soumise à des critères de performance qualitatifs et quantitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la foncière, à fixer par le Conseil d'administration, notamment la gestion des conséquences de la fusion avec Affine.

L'appréciation des critères de performance fera l'objet d'une évaluation par le Conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes 2019.

Le versement de la partie variable (rémunération variable et rémunération en actions) n'interviendra qu'après approbation de l'assemblée générale réunie en 2020, en application des dispositions du Code de commerce (art L 225-37-2).

Le Directeur Général bénéficie en outre d'avantages en nature composés de l'usage d'une voiture de fonction et des cotisations à un régime de garantie des chefs d'entreprise.

6.4.3. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

TABLEAU 1		
Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Thomas GEORGEON, directeur général à compter du 28 septembre 2018	2017	2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	N/A	105 065 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	N/A	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	N/A	0 €
TOTAL	N/A	105 065 €

Bruno MEYER, directeur général délégué à compter du 28 septembre 2018	2017	2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	N/A	141 366 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	N/A	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice * (détaillées au tableau 6)	N/A	61 770 €
TOTAL	N/A	203 136 €

* ces actions gratuites ont été attribuées à Monsieur Bruno Meyer au titre de son contrat de travail en qualité de directeur général adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social

Philippe LEMOINE, directeur général jusqu'au 28 septembre 2018	2017	2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	319 974 €	493 730 €
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 €	0 €
TOTAL	319 974 €	493 730 €

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Thomas GEORGEON, directeur général à compter du 28 septembre 2018	montants au titre de 2017		montants au titre de 2018	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	N/A	N/A	55 000 €	55 000 €
rémunération variable*	N/A	N/A	50 000 €	50 000 €
rémunération exceptionnelle	N/A	N/A		
jetons de présence	N/A	N/A	0 €	0 €
avantages en nature	N/A	N/A	65 €	65 €
TOTAL	N/A	N/A	105 065 €	105 065 €

* rémunération variable identique pour l'exercice 2018 à celle que Monsieur Thomas GEORGEON aurait perçue au titre de son contrat de travail, sous réserve de la réalisation des objectifs fixés par le Président

Bruno MEYER, directeur général délégué à compter du 28 septembre 2018	montants au titre de 2017		montants au titre de 2018	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	N/A	N/A	75 565 €	75 565 €
rémunération variable*	N/A	N/A	65 000 €	65 000 €
rémunération exceptionnelle	N/A	N/A		
jetons de présence	N/A	N/A	0 €	0 €
avantages en nature	N/A	N/A	801 €	801 €
TOTAL	N/A	N/A	141 366 €	141 366 €

* les règles s'appliquant à la rémunération variable de l'exercice 2018 de Monsieur Bruno MEYER sont celles qui étaient applicables à son contrat de travail suspendu le 28 septembre 2018

Philippe LEMOINE, directeur général jusqu'au 28 septembre 2018	montants au titre de 2017		montants au titre de 2018	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	290 000 €	290 000 €	490 000 €	490 000 €
rémunération variable*	25 000 €	25 000 €	0 €	0 €
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	4 974 €	4 974 €	3 730 €	3 730 €
TOTAL	319 974 €	319 974 €	493 730 €	493 730 €

* rémunération variable 2017 soumise aux critères suivants :

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

TABLEAU 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

mandataires sociaux non dirigeants	montants attribués en 2017	montants attribués en 2018
	jetons de présence	jetons de présence
AG REAL ESTATE	18 233,65 €	20 136,53 €
AUBERTY Agnès	21 233,65 €	7 541,40 €
de CAZENOVE Bibiane	24 122,88 €	24 636,53 €
HECQUARD Maxence	23 372,88 €	22 386,53 €
MARCILHACY Claire	19 622,88 €	6 791,40 €
MILLEQUANT Bernard (jusqu'au 23/03/2018)	20 483,65 €	3 939,63 €
MM PUCCINI	14 065,96 €	15 514,30 €
RODARIE Hubert	30 958,27 €	38 564,30 €
SMABTP	22 622,88 €	13 953,19 €
SMAVie BTP	18 344,42 €	20 075,42 €
SURAVENIR	14 065,96 €	13 203,19 €
WIEDMER BROUDER Marie	24 872,88 €	24 636,53 €
RIDORET Didier (à compter du 24/05/2018)	NA	15 452,50 €
BERNASCONI Patrick (à compter du 20/07/2018)	NA	14 834,28 €
SMA SA (à compter du 20/07/2018)	NA	13 334,28 €
TOTAL	252 000,00 €	255 000,00 €

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2018 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

N/A

TABLEAU 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2018 par chaque dirigeant mandataire social

N/A

TABLEAU 6

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2018 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
Bruno MEYER, directeur général délégué à compter du 28 septembre 2018	plan n° 14 du 21/11/2018	1 500	41,18 €	21/11/2019	21/11/2020	*

* ces actions gratuites ont été attribuées à Monsieur Bruno Meyer au titre de son contrat de travail en qualité de directeur général adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social. Aucune condition de performance n'y est en conséquence attachée.

TABLEAU 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2018 pour chaque dirigeant mandataire social

nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2018	Conditions d'acquisition
Thomas GEORGEON, directeur général à compter du 28 septembre 2018	N/A	0	N/A
Total		0	

Bruno MEYER, directeur général délégué à compter du 28 septembre 2018	Plan n° 13 08/12/2017	2 825	*
Total		2 825	

* Aucune condition d'acquisition n'est attachée à ces actions gratuites car Monsieur Bruno MEYER n'était pas dirigeant mandataire social lors de leur attribution

Philippe LEMOINE, directeur général jusqu'au 28 septembre 2018	**	0	NA
Total		0	

** Le conseil d'administration du 7/03/2018 a radié les 3 500 actions gratuites attribuées le 8/12/2017 à Monsieur Philippe Lemoine compte-tenu de l'arrivée du terme de son mandat de directeur général avant la fin de l'exercice 2018.

TABLEAU 8

Historique des attributions d'options de souscription d'actions
Information sur les options de souscription venues à échéance en 2018 ou en cours de validité
au 31 décembre 2018

	plan n° 11
date d'assemblée	24/05/12
date du conseil d'administration	11/04/13
nombre total d'actions pouvant être souscrites par les mandataires sociaux de la société ou de filiale	0
nombre total d'actions pouvant être souscrites par un salarié d'une filiale	14 862
point de départ d'exercice des options	11/04/13
date d'expiration	11/04/18
nombre cumulé d'options de souscription annulées ou caduques	4 954
prix de souscription réajusté le 30 juin 2016	40,78 €
prix de souscription réajusté le 30 juin 2017	40,54 €
nombre d'options créées à la suite de l'émission de bons de souscription d'actions et de la distribution d'une partie de la prime d'émission	1 311
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2018	11 219
options de souscription restantes en fin d'exercice	0

TABLEAU 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers au cours de l'exercice 2018

	nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetés	Prix moyen pondéré	n° plan
options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	0	N/A	N/A
options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	0	N/A	N/A

TABLEAU 10

**Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité au 31 décembre 2018**

	plan n° 13	plan n° 14
date d'assemblée	25/05/16	24/05/18
date du conseil d'administration	08/12/17	21/11/18
nombre total d'actions attribuées gratuitement	15 000	7 000

Nombre attribué à Thomas GEORGEON, directeur général à compter du 28/09/2018	N/A	0
---	-----	---

Nombre attribué à Bruno MEYER, directeur général délégué à compter du 28/09/2018	N/A	1 500
date d'acquisition des actions	N/A	21/11/18
date de fin de période de conservation	N/A	21/11/19
conditions de performance	N/A	**

Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale	11 500	5 500
date d'acquisition des actions	08/12/18	21/11/19
date de fin de période de conservation	08/12/19	21/11/20

nombre d'actions acquises au 31 décembre 2018	11 500	0
nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	3 500	7 000
actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	7 000

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

** ces actions gratuites ont été attribuées à Monsieur Bruno Meyer au titre de son contrat de travail en qualité de directeur général adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social

TABLEAU 11

contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

dirigeants mandataires sociaux	contrat de travail		régime de retraite supplémentaire		indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		indemnité relative à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Thomas GEORGEON directeur général date début mandat 2018 date fin de mandat 2021		X		X		X		X
Bruno MEYER directeur général délégué date début mandat 2018 date fin de mandat 2021		X		X		X		X

6.4.4. ENGAGEMENTS DE REMUNERATIONS A VERSER AUX MANDATAIRES SOCIAUX EN CAS DE CESSATION DE LEURS FONCTIONS ET POLITIQUE D'ENGAGEMENTS DIFFERES

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

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

6.4.5. APPROBATION DES REMUNERATIONS VERSEES OU ATTRIBUEES AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

a) Rémunération du Président du conseil d'administration

La rémunération attribuée au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2018 a consisté uniquement dans des jetons de présence, répartis selon les modalités décrites au paragraphe 6.4.2 et dont le montant figure au paragraphe 6.4.3, dans le tableau 3, soit 38.564,30 €.

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

"Douzième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de tout nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Hubert Rodarie, Président du conseil d'administration, étant rappelé que ladite rémunération et lesdits avantages sont constitués uniquement de jetons de présence d'un montant total de 38.564,30 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration. "

b) Rémunération du Directeur Général (Monsieur Philippe Lemoine, jusqu'au 28 septembre 2018)

Sur la recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, le conseil d'administration a décidé de maintenir en 2018 la politique de rémunération du Directeur Général fixée pour 2017.

Cependant, eu égard au fait que le mandat de Directeur général de Monsieur Philippe Lemoine se terminait avant la fin de l'exercice 2018, le Conseil d'administration a décidé, à titre particulier, qu'il ne percevrait qu'une rémunération fixe d'un montant annuel de 490.000 euros forfaitaires bruts à l'exception de toute rémunération variable et attribution gratuite d'actions.

Le montant annuel de la rémunération fixe allouée à Monsieur Philippe Lemoine a été déterminé en prenant en compte son expérience et sa compétence, en particulier dans le domaine immobilier, de ses qualités managériales, de son implication dans la gestion de la Société et de l'étendue de ses responsabilités.

Les rémunérations fixes variables et exceptionnelles et les avantages attribués à Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général, au titre de l'exercice 2018 et jusqu'au 28 septembre 2018, figurent au paragraphe 6.4.3, dans les tableaux 1, 2 et 7, soit 494.974 euros.

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

« Treizième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués à Monsieur Philippe Lemoine, en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice 2018, jusqu'au 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général, soit une rémunération fixe de 490.000 euros et des avantages en nature de 3.730 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration. »

Il est précisé, qu'à l'issue de son mandat et à compter du 28 septembre 2018, Monsieur Philippe Lemoine est lié à la Société par un contrat de travail jusqu'au 30 juin 2019 en tant que chargé de mission auprès du Président et du Directeur Général. Ces conditions de rémunération sont les suivantes :

- Rémunération fixe mensuelle : 13.000 euros
- Véhicule de fonction
- Téléphone portable
- Remboursement de ses frais professionnels

c) Rémunération du Directeur Général (Monsieur Thomas Georgeon, à compter du 28 septembre 2018)

Lors du conseil d'administration du 28 septembre 2018, il a été décidé d'attribuer à Monsieur Thomas Georgeon, conformément à la politique de rémunération arrêtée par le conseil d'administration sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, la rémunération suivante au titre de l'exercice 2018 :

- Une rémunération fixe annuelle brute de 220.000 euros reflétant notamment l'expérience et la compétence de Monsieur Thomas Georgeon, en particulier dans le domaine immobilier, ses qualités managériales et l'étendue de ses responsabilités ;
- Une rémunération variable d'un montant égal à celle qu'il aurait perçue au titre de son contrat de travail, et selon les mêmes conditions, c'est-à-dire sous réserve de la réalisation des objectifs fixés par le Président, notamment la bonne exécution de sa prise de fonctions ;
- Une attribution gratuite d'actions, à compter de 2019, soumise à conditions de performance ;
- Un véhicule de fonction ;
- Un téléphone portable ;
- Le remboursement de ses frais professionnels ;
- Une assurance chômage et une assurance mandataire social.

Pour 2018, il est précisé que la rémunération fixe de Monsieur Thomas Georgeon a été calculée au *prorata temporis* du temps pendant lequel il a effectivement exercé ses nouvelles fonctions de Directeur Général.

Les rémunérations fixes variables et exceptionnelles et les avantages attribués à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, au titre de l'exercice 2018 et à compter du 28 septembre 2018, figurent au paragraphe 6.4.3, dans les tableaux 1 et 2, soit 105.065 euros.

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

« Quatorzième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués à Monsieur Thomas Georgeon, en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice 2018, à compter du 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, soit une rémunération fixe de 55.000 euros, une rémunération variable de 50.000 euros et des avantages en nature de 65 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration. »

Il est précisé que le contrat de travail de Monsieur Thomas Georgeon en qualité de Directeur Général adjoint est suspendu depuis le 28 septembre 2018 et ce pour la durée de son mandat de Directeur Général. Il ne perçoit donc plus de rémunération à ce titre.

d) Rémunération du Directeur Général Délégué (Monsieur Bruno Meyer, à compter du 28 septembre 2018)

Lors du conseil d'administration du 21 novembre 2018, il a été décidé d'attribuer à Monsieur Bruno Meyer, conformément à la politique de rémunération arrêtée par le conseil d'administration sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, la rémunération suivante au titre de l'exercice 2018 :

- Une rémunération fixe annuelle brute de 302.000 euros reflétant notamment l'expérience et la compétence de Monsieur Bruno Meyer, en particulier dans le domaine financier, ses qualités managériales et l'étendue de ses responsabilités ;
- Une rémunération variable qui ne sera pas soumise à des critères de performance étant donné qu'il a travaillé la majeure partie de l'année 2018 en tant que salarié et non comme dirigeant ;
- une attribution gratuite d'actions 1.500 actions qui ne sera pas soumise à des conditions de performance étant donné qu'il a travaillé la majeure partie de l'année 2018 en tant que salarié et non comme dirigeant ;
- Un téléphone portable ;
- Le remboursement de ses frais professionnels ;
- Une assurance chômage et une assurance mandataire social.

Pour 2018, la rémunération fixe de Monsieur Bruno Meyer a été calculée au *pro rata temporis* du temps pendant lequel il a effectivement exercé ses nouvelles fonctions de Directeur Général délégué.

Il est précisé que son contrat de travail en qualité de Directeur Général adjoint est suspendu depuis le 28 septembre 2018 et ce pour la durée de son mandat de Directeur Général délégué. Il ne perçoit donc plus de rémunération à ce titre.

Les rémunérations fixes variables et exceptionnelles et les avantages attribués à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice 2018 et à compter du 28 septembre 2018, figurent au paragraphe 6.4.3, dans les tableaux 1 et 2, soit 141.366 euros.

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

« Quinzième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués au Directeur Général délégué au titre de l'exercice 2018, à compter du 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général délégué, soit une rémunération fixe de 75.565 euros, une rémunération variable de 65.000 euros et des avantages en nature de 801 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration. »

Il est précisé que le contrat de travail de Monsieur Bruno Meyer en qualité de Directeur Général adjoint est suspendu depuis le 28 septembre 2018 et ce pour la durée de son mandat de Directeur Général Délégué. Il ne perçoit donc plus de rémunération à ce titre.

6.5. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

n°	recommandation	application	explications
R1	Déontologie des membres du conseil	oui sauf une exception	<p>Les règles de déontologie préconisées par cette recommandation sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter.</p> <p>La seule exception concerne la procédure de signature du règlement intérieur. En effet, la Société considère que la remise de ce règlement au moment de la nomination de l'administrateur vaut réception, compte-tenu de sa disposition prévoyant que "<i>l'acceptation de ses fonctions par une personne nommée membre du conseil d'administration ou désignée représentant permanent d'un membre emporte de sa part adhésion pleine et entière au Règlement Intérieur et au strict respect duquel elle s'oblige de par son acceptation</i>".</p>

R2	Conflits d'intérêts	oui	<p>Le règlement intérieur du conseil d'administration décrit les modalités de la procédure mise en place au sein de la société afin d'organiser la révélation et la gestion des conflits d'intérêts.</p> <p>Il est prévu que le Conseil d'administration procède à une revue annuelle, après avoir interrogé les administrateurs.</p> <p>Lors du conseil d'administration du 21 novembre 2018, il a été demandé aux administrateurs d'informer le conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêt réel ou potentiel, de telle sorte qu'il puisse en faire la revue lors d'une prochaine réunion.</p> <p>Le conseil d'administration du 11 mars 2019 a constaté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'aucun administrateur n'a déclaré à la Société une quelconque situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de la Société et son propre intérêt ou celui de l'actionnaire représenté, - qu'aucun administrateur n'a déclaré être impliqué, personnellement ou au nom de la société actionnaire qu'il représente, dans une quelconque situation contractuelle ou relation d'affaires avec la Société de la Tour Eiffel soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telle donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du Conseil y attachée. <p>Il n'a par ailleurs identifié aucun conflit d'intérêt.</p>
R3	Composition du conseil – Présence de membres indépendants	oui	<p>Le conseil d'administration comprend cinq administrateurs indépendants sur un total de douze membres.</p> <p>Les critères d'indépendance définis par le Code Middlednext révisé en septembre 2016 sont examinés annuellement lors du conseil d'administration d'arrêté des comptes.</p> <p>Le conseil d'administration du 11 mars 2019 a procédé à la revue de la qualité d'indépendance des administrateurs :</p> <p>Concernant la société MM PUCCINI, le conseil d'administration a estimé que la participation de cet actionnaire (9,19%) représenté au Conseil d'administration ne lui permettait pas pour autant d'exercer une influence prépondérante sur la Société. Par ailleurs, aucune situation pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel d'actionnaire n'a été déclarée ou identifiée en 2018. En conséquence il a jugé que cette situation n'était pas susceptible d'altérer l'indépendance de jugement de cet administrateur.</p>
R4	Information des membres du conseil	oui	<p>Le règlement intérieur précise la documentation à envoyer avant chaque séance ainsi que le délai de communication (plusieurs jours à l'avance). Si la situation de la Société le nécessite, les administrateurs reçoivent toute l'information nécessaire entre deux réunions du conseil d'administration.</p> <p>L'autoévaluation du conseil d'administration réalisée fin 2018 prévoyait un point relatif au délai d'envoi de la documentation, lequel a été jugé positivement par les 7 administrateurs ayant répondu au questionnaire.</p>
R5	Organisation des réunions du conseil et des comités	oui sauf une exception	<p>L'ensemble des recommandations est appliqué, à l'exception de l'organisation de visioconférence, qui n'est pas utilisée au sein de la Société car techniquement difficile à mettre en place auprès de tous les administrateurs.</p>
R6	Mise en place de comités	oui	<p>Il existe au sein de la Société un comité d'audit et un comité de nomination et des rémunérations, tous deux présidés par un administrateur indépendant.</p>
R7	Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	oui	<p>Le règlement intérieur du conseil a été complété le 11 mars 2019 de quelques mentions omises.</p> <p>Il est désormais en conformité avec cette recommandation. Il est mis en ligne sur le site internet de la Société.</p>
R8	Choix de chaque administrateur	oui	<p>lors de la nomination ou du renouvellement d'un administrateur, une biographie est insérée dans la brochure de convocation mise en ligne sur le site internet de la Société au plus tard à J-21, de même que la liste de ses mandats.</p>

R9	Durée des mandats des membres du conseil	oui	La durée du mandat des administrateurs fixée par le Conseil d'administration à trois ans est adaptée à son fonctionnement. Le renouvellement des mandats est échelonné sur 4 années. La durée du mandat figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.
R10	Rémunération de l'administrateur	oui	Des jetons de présence sont distribués à tous les administrateurs. La répartition tient compte de la participation à un comité et de l'assiduité.
R11	Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	oui	Une évaluation du conseil d'administration est réalisée annuellement. Les résultats sont communiqués aux administrateurs lors d'une séance du Conseil et figurent dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.
R12	Relation avec les "actionnaires"	oui	Des contacts ont lieu régulièrement entre la Direction générale et les principaux actionnaires.
R13	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	oui	<p>Concernant la rémunération 2018 de Monsieur Philippe Lemoine, eu égard au fait que son mandat de Directeur général se terminait avant la fin de l'exercice, le Conseil d'administration a décidé, à titre particulier, qu'il ne percevrait qu'une rémunération fixe d'un montant annuel de 490.000 euros brut à l'exception de toute rémunération variable et attribution gratuite d'actions.</p> <p>Ce montant a été déterminé en prenant en compte son expérience et sa compétence, en particulier dans le domaine immobilier, ses qualités managériales, son implication dans la gestion de la société et l'étendue de ses responsabilités.</p> <p>La rémunération variable 2018 de Monsieur Thomas Georgeon est d'un montant égal à celle qu'il aurait perçue au titre de son contrat de travail, et selon les mêmes conditions, c'est-à-dire sous réserve de la réalisation des objectifs fixés par le Président, notamment la bonne exécution de sa prise de fonctions.</p> <p>La rémunération variable 2018 de Monsieur Bruno Meyer n'a pas été soumise à des conditions de performance car celle-ci lui a été attribuée au titre de son contrat de travail antérieur à sa nomination en qualité de Directeur Général délégué.</p> <p>Pour 2019, la politique de rémunération du Directeur général et du Directeur général délégué de la Société reste inchangée avec une rémunération fixe, une rémunération variable et une attribution gratuite d'actions soumises à des critères de performance qualitatifs et quantitatifs à fixer par le conseil d'administration.</p>
R14	Préparation de la succession des "dirigeants"	oui	Le conseil d'administration du 21 novembre 2018 a procédé à la revue annuelle du Plan de succession des dirigeants en cas de vacance imprévisible, présenté par la Présidente du Comité de nomination et des rémunérations.
R15	Cumul contrat de travail et mandat social	oui	Aucun dirigeant n'est titulaire d'un contrat de travail avec la Société ou ses filiales. Les contrats de travail de Messieurs Thomas Georgeon et Bruno Meyer sont suspendus pour toute la durée de leur mandat respectivement de Directeur Général et de Directeur Général Délégué.
R16	Indemnités de départ	oui	Le directeur général et le directeur général délégué ne bénéficient d'aucune indemnité de départ.
R17	Régimes de retraite supplémentaires	oui	Aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies n'est mis en place par la Société au bénéfice des dirigeants.
R18	Stock-options et attribution gratuite d'actions	oui	Aucune attribution d'actions gratuites n'est intervenue en 2018 au bénéfice des dirigeants. Les actions gratuites attribuées à Monsieur Bruno Meyer l'ont été au titre de son contrat de travail préalable à sa nomination le 28 septembre 2018 en qualité de directeur général délégué.
R19	Revue des points de vigilance	oui	Le conseil d'administration revoit annuellement les points de vigilance, et pour la dernière fois le 11 mars 2019.

6.6. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

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

Délégation de compétence à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux	24/05/2018 21ème résolution	38 mois	1% du capital		CA du 21/11/18 - attribution de : - 1.500 actions gratuites à Monsieur Bruno Meyer, directeur général délégué - 5.500 actions gratuites aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil
Autorisation donnée au conseil d'administration afin de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux porteurs d'ORA émises par Affine le 15/10/2003 et non remboursées	18/12/2018 2ème résolution		376.480 €		

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

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

6.7. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

- Structure du capital : Ces informations figurent au paragraphe 5.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2018.
- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société : Néant
- Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance (participations significatives et d'autocontrôle) : Ces informations figurent au paragraphe 5.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2018.
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci (actions de préférence) : Néant
- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant
- Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires) : Néant
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société :

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

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

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans.

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

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

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

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

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

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

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

- Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions : Le tableau des délégations de compétence figure au paragraphe 6.6 du rapport de gestion sur l'exercice 2018. Les informations sur le programme de rachat d'actions en cours ou à venir figurent au paragraphe 5.1.2 du rapport de gestion sur l'exercice 2018.
- Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

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

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

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

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

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

6.8. PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

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

6.9. PRESENTATION DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2019

Présentation des résolutions à caractère ordinaire

<p>Résolutions 1 à 3</p> <p>Approbation des comptes et affectation du résultat</p>	<p>La 1^{ère} résolution est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018. Ces comptes font apparaître une perte de 16.449.831 euros.</p> <p>La 2^{ème} résolution propose, après avoir affecté la perte de 16.449.831 euros sur la réserve non distribuable de 215.933.372 euros (issue de la réduction du capital social réalisée le 14 mai 2009) à due concurrence (la ramenant ainsi à 199.483.541 euros), de distribuer un dividende de 46.958.613 euros, soit 3 euros par action, prélevé en totalité sur la prime d'émission.</p> <p>La 3^{ème} résolution est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net consolidé (part du groupe) de l'exercice 2018 représente une perte de 14,744 millions d'euros.</p>
<p>Résolution 4</p> <p>Option pour le paiement du dividende en actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'offrir aux actionnaires la possibilité de recevoir le dividende en actions. Chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou en actions de la totalité du dividende lui revenant.</p> <p>Les actions nouvelles seront émises à un prix égal à la moyenne des premiers cours des 20 séances de Bourse précédant l'assemblée diminuée du montant du dividende distribué.</p> <p>Le paiement du dividende en numéraire interviendra le 28 juin 2019 et pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison interviendra à la même date.</p>
<p>Résolution 5</p> <p>Fixation des jetons de présence</p>	<p>Le conseil d'administration propose d'attribuer aux administrateurs un montant global de jetons de présence de 275.000 euros, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.</p> <p>La répartition des jetons tient compte notamment des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">. la participation aux comités,. l'assiduité aux réunions du conseil,. la présidence du conseil et des comités, qui donne lieu à un jeton majoré

<p style="text-align: center;">Résolutions 6 à 9</p> <p style="text-align: center;">Renouvellement de mandats d'administrateurs et nomination d'un Censeur</p>	<p>La 6^{ème} résolution porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de Madame Bibiane de Cazenove, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.</p> <p>La 7^{ème} résolution porte sur le non renouvellement de Monsieur Maxence Hecquard aux fonctions d'administrateur et sur sa nomination aux fonctions de Censeur pour une durée de trois ans.</p> <p>La 8^{ème} résolution porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société SMA SA, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.</p> <p>La 9^{ème} résolution porte sur le renouvellement pour une durée de trois ans du mandat d'administrateur de la société SMABTP, qui vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.</p>
<p style="text-align: center;">Résolution 10</p> <p style="text-align: center;">Nomination d'un nouvel administrateur</p>	<p>La 10^{ème} résolution porte sur la nomination pour une durée de trois ans en qualité d'administrateur de la société La Mutuelle Générale.</p>
<p style="text-align: center;">Résolution 11</p> <p style="text-align: center;">Autorisation de rachat d'actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Dans la limite d'un plafond de 10 % du capital . A un prix maximum de 80 euros par action . Pour un montant maximum de 125.222.968 euros <p>Cette autorisation, donnée pour une durée de 18 mois, serait suspendue en période d'offre publique.</p>
<p style="text-align: center;">Résolutions 12 à 15</p> <p style="text-align: center;">Approbation des rémunérations versées aux dirigeants en 2018</p>	<p>Ces résolutions portent sur les rémunérations et avantages versés ou attribués au président du conseil d'administration, uniquement constitués de jetons de présence (12^{ème} résolution), au directeur général (13^{ème} et 14^{ème} résolutions) et au directeur général délégué (15^{ème} résolution) au titre de l'exercice 2018, qui sont désormais soumises à l'approbation de l'assemblée générale (article L 225-100 du Code de commerce modifié par la loi Sapin 2).</p> <p>Il est à noter que les résolutions concernent, d'une part, à la fois Monsieur Philippe Lemoine (pour la période jusqu'au 28 septembre 2018) et Monsieur Thomas Georgeon (pour la période à compter 28 septembre 2018), et d'autre part Monsieur Bruno Meyer (à compter du 28 septembre 2018).</p> <p>La rémunération attribuée en 2018 à Monsieur Hubert Rodarie, président du conseil d'administration, est uniquement constituée de jetons de présence d'un montant total de 38.564,30 euros.</p>

	<p>La rémunération attribuée en 2018 à Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a consisté en une rémunération fixe de 490.000 euros et des avantages en nature de 3.730 euros.</p> <p>La rémunération attribuée en 2018 à Monsieur Thomas Georgeon, directeur général, a consisté en une rémunération fixe de 55.000 euros, une rémunération variable de 50.000 euros et des avantages en nature de 65 euros.</p> <p>La rémunération attribuée en 2018 à Monsieur Bruno Meyer, directeur général délégué, a consisté en une rémunération fixe de 75.565 euros, une rémunération variable de 65.000 euros et des avantages en nature de 801 euros.</p> <p>Ces résolutions font l'objet d'une présentation détaillée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport de gestion du conseil d'administration (chapitre 6).</p>
<p>Résolutions 16 à 18</p> <p>Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2019</p>	<p>L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la politique de rémunération des mandataires sociaux, en application de l'article L 225-37-2 du Code de commerce issu de la Loi Sapin 2 du 9 décembre 2016.</p> <p>Ces résolutions ont pour objet de soumettre à l'assemblée les principes et critères de rémunération respectivement du président du conseil d'administration (16^{ème} résolution), du directeur général (17^{ème} résolution) et du directeur général délégué (18^{ème} résolution).</p> <p>La rémunération qui sera attribuée en 2019 à Monsieur Hubert Rodarie, président du conseil d'administration, sera uniquement constituée de jetons de présence.</p> <p>La politique de rémunération du directeur général et du directeur général délégué consiste en principe dans l'attribution d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable soumise à un ou plusieurs critères de performance et une attribution gratuite d'actions soumise à des critères de performance qualitatifs et quantitatifs.</p> <p>La description détaillée des principes et critères applicables à la détermination, la répartition et l'attribution des éléments composant la rémunération des mandataires sociaux, figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport de gestion du conseil d'administration (chapitre 6).</p>

Résolution 19 Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes	<p>La 19^{ème} résolution porte sur l'examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce aux termes duquel il est constaté qu'aucune convention nouvelle visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.</p>
---	--

Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Résolution 20 Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec maintien du DPS	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder à l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, par souscription en numéraire ou par compensation de créances y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Le conseil d'administration pourra décider cette augmentation de capital dans la limite de 50 millions d'euros.</p> <p>Le plafond global au titre de l'ensemble des opérations d'augmentation de capital réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférées en vertu des 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions, est lui-même fixé à 50 millions d'euros.</p> <p>Le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution mais aussi en vertu des 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
Résolution 21 Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du DPS avec un délai de priorité de 5 jours	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, par souscription en numéraire ou par compensation de créances y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Le conseil d'administration pourra décider cette augmentation de capital dans la limite de 30 millions d'euros, s'imputant sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions.</p>

	<p>Le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution mais aussi en vertu des 20^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros</p> <p>En contrepartie de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, le conseil d'administration devra conférer 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, une priorité de souscription qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.</p> <p>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.</p> <p>La présente délégation de compétence emporte de plein droit renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p style="text-align: center;">Résolution 22</p> <p style="text-align: center;">Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du DPS avec faculté d'un délai de priorité de 5 jours</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions de la Société, 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 des actions ordinaires de la Société, par souscription en numéraire ou par compensation de créances y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Le conseil d'administration pourra décider cette augmentation de capital dans la limite de 30 millions d'euros, s'imputant sur le montant du plafond nominal des augmentation de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions.</p> <p>Le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution mais aussi en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros</p>

	<p>Le conseil d'administration pourra conférer 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, une priorité de souscription qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.</p> <p>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.</p> <p>La présente délégation de compétence emporte de plein droit renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p style="text-align: center;">Résolution 23</p> <p style="text-align: center;">Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du DPS au bénéfice d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé conformément au II de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, d'actions ordinaires de la Société, 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 en numéraire ou par compensation de créances y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Le montant nominal total des augmentations susceptibles d'être réalisées ne pourra pas être supérieur à 20 % du capital social par an étant précisé que ce délai courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation et tenant compte des modifications du capital de la Société.</p> <p>Le montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions.</p> <p>Le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution mais aussi en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros</p>

	<p>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.</p> <p>La présente délégation de compétence emporte la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p>Résolution 24</p> <p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social dans le cadre d'options de surallocation</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de décider pour chacune des émissions décidées en application des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème} et 24^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le conseil d'administration lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.</p> <p>L'augmentation du nombre de titres s'effectuera au même prix que celui retenu pour l'émission initiale.</p> <p>Le montant des augmentations de capital s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global prévu dans la 20^{ème} résolution</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p>Résolution 25</p> <p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du DPS en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder à l'augmentation du capital dans la limite de 10 % du capital social à l'effet, 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, par voie d'émission d'actions de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions ordinaires de la Société, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p>

	<p>Le montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème} et 27^{ème} résolutions.</p> <p>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.</p> <p>La présente délégation de compétence emporte de plein droit renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p align="center">Résolution 26</p> <p align="center">Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder 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 nouvelles et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.</p> <p>Le conseil d'administration pourra décider cette augmentation de capital dans la limite de 20 millions d'euros.</p> <p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p align="center">Résolution 27</p> <p align="center">Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du DPS au profit des mandataires sociaux et salariés</p>	<p>Cette résolution tend à permettre au conseil d'administration de procéder 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.</p> <p>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.</p> <p>La présente délégation de compétence emporte de plein droit renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.</p>

	<p>La délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.</p> <p>La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois.</p>
<p>Résolution 28</p> <p>Modification de l'article 11 des statuts</p>	<p>Cette résolution a pour objet de modifier l'article 11 des statuts afin de porter le nombre maximum de membres du conseil d'administration de 12 administrateurs à 18 administrateurs.</p>
<p>Résolution 29</p> <p>Modification de l'article 12 bis des statuts</p>	<p>Cette résolution a pour objet de modifier l'article 12 bis des statuts afin de permettre au Conseil d'administration d'allouer une rémunération aux Censeurs et de fixer leur attribution.</p>
<p>Résolution 30</p> <p>Pouvoirs</p>	<p>Pouvoirs pour formalités</p>

6.10. TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2019

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

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, lesquels font apparaître une perte de 16.449.831 euros.

L'Assemblée Générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, au regard de l'article 39-4 dudit Code.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et distribution de la prime d'émission)

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 2018 se solde par une perte de 16.449.831 euros, décide, conformément à la proposition du conseil d'administration de l'affecter en totalité sur le poste de réserve indisponible qui sera ainsi réduit à due concurrence et de procéder à une distribution d'un dividende de 3 euros par action à hauteur de 46.958.613 euros prélevé en totalité sur la prime d'émission qui sera ainsi ramené à 370.562.671 euros:

	(en euros)
Résultat de l'exercice	(16.449.831)
Affectation à la Réserve Indisponible ⁽¹⁾ qui passera de 215.933.372 € à	199.483.541
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5%)	0
Bénéfice distribuable de l'exercice	0
Dividendes prélevés sur le compte "Prime d'émission"	46.958.613 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Montant issu des opérations de réduction du capital du 14 mai 2009.

⁽²⁾ Dividende fixé à 3 euros par action calculé sur la base de 15.652.871 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2019.

Le montant de la distribution ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2019 et il est susceptible d'être modifié pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 31 janvier 2019 et la date du paiement,
- cas où lors de la mise en paiement, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le montant correspondant à la distribution non versé aux actions auto détenues demeurant affecté au compte Prime d'émission.

La distribution de 46.958.613 euros sera mise en paiement le 28 juin 2019.

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	2015	2016	2017
Nombre d'actions ⁽¹⁾	9 460 384	12 109 273	12.262.6990
Dividende net par action	3 euros	3 euros	3 euros
Dividende total payé	28 381 152	36 327 819	36 788.097

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

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

Sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 janvier 2019, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission, exonéré d'impôt sur le revenu, est de 3 euros par action.

En conséquence de la distribution de prime d'émission objet de la présente résolution, le conseil d'administration devra procéder, le cas échéant, aux ajustements des conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions et des conditions de remboursements des obligations remboursables en actions (ORA) conformément à la réglementation en vigueur et des stipulations des contrats d'émission.

Il est par ailleurs rappelé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

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 2018 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion, lesquels font apparaître une perte de 14,744 millions d'euros.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant que le capital est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, en application des dispositions des articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 34 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de la totalité du dividende faisant l'objet de la 2ème résolution.

Chaque actionnaire pourra opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions conformément à la présente résolution, mais cette option s'appliquera au montant total du dividende afférent aux titres dont il est propriétaire.

Les actions nouvelles, objet de la présente option, seront émises à un prix égal à la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la présente assemblée générale diminuée du montant du dividende par action faisant l'objet de la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 4 juin 2019 et le 24 juin 2019 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende sera payé en numéraire le 28 juin 2019.

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

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

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

Cinquième résolution **(Jetons de présence)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 275.000 euros.

L'Assemblée Générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée et rappelle que, conformément à l'article L. 225-45 du Code de commerce, il appartient au conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

Sixième résolution **(Renouvellement du mandat de Madame Bibiane de Cazenove en qualité d'Administratrice)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administratrice de Madame Bibiane de Cazenove 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 2022 sur les comptes de l'exercice 2021.

Septième résolution **(Non-Renouvellement du mandat de Monsieur Maxence Hecquard en qualité d'Administrateur et nomination de celui-ci en qualité de Censeur)**

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 ne pas le renouveler es-qualité et de le nommer aux fonctions de Censeur pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice 2021.

Huitième résolution **(Renouvellement du mandat de la société SMA SA 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 SMA SA 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 2022 sur les comptes de l'exercice 2021.

Neuvième résolution **(Renouvellement du mandat de la société 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 SMABTP 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 2022 sur les comptes de l'exercice 2021.

Dixième résolution

(Nomination d'un nouvel Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouvel Administrateur La Mutuelle Générale dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat Savarin - 75013 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 775 685 340 RCS Paris, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice 2021.

Onzième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à acquérir, conserver ou transférer des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximum d'actions de la Société pouvant être acquises en exécution de la présente autorisation (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social de la Société à la date de chaque rachat, 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 d'acquisition sur la base d'une valeur nominale de 5 euros, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux opérations décidées à compter de la présente Assemblée Générale et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la présente Assemblée Générale.

Le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas (i) 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, (ii) en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, (iii) en cas d'opération portant sur le capital social et 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 social de la Société au 31 janvier 2019, soit 15.652.871 actions, le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions (sans tenir compte des actions détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 31 janvier 2019) ne pourra excéder 125.222.968 euros.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation 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 à hauteur des montants non encore utilisés.

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, en arrêter les modalités dans les conditions légales, pour réaliser le programme de rachat 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.

Douzième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués au Président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Hubert Rodarie, Président du conseil d'administration, étant rappelé que ladite rémunération et lesdits avantages sont constitués uniquement de jetons de présence d'un montant total de 38.564,30 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Treizième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués à Monsieur Philippe Lemoine, en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice 2018, jusqu'au 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général, soit une rémunération fixe de 490.000 euros et des avantages en nature de 3.730 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Quatorzième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués à Monsieur Thomas Georgeon, en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice 2018, à compter du 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, soit une rémunération fixe de 55.000 euros, une rémunération variable de 50.000 euros et des avantages en nature de 65 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Quizième résolution

(Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés et attribués au Directeur Général délégué au titre de l'exercice 2018, à compter du 28 septembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 225-100 alinéa II du Code de commerce, les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés et attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général délégué, soit une rémunération fixe de 75.565 euros, une rémunération variable de 65.000 euros et des avantages en nature de 801 euros tels que ceux-ci sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.5 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Seizième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages en nature attribuables au Président du conseil d'administration pour l'exercice 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature présentés dans le rapport précité, attribuables au Président du conseil d'administration en raison de son mandat pour l'exercice 2019, uniquement constitués de jetons de présence d'un montant comparable au montant versé en 2018 et figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.2 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Dix-septième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages en nature attribuables au Directeur général pour l'exercice 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature présentés dans le rapport précité, attribuables au Directeur général en raison de son mandat pour l'exercice 2019 et figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.2 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Dix-huitième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages en nature attribuables au Directeur général délégué pour l'exercice 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables au Directeur général délégué en raison de son mandat pour l'exercice 2019 et figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au paragraphe 6.4.2 du rapport de gestion annuel du conseil d'administration.

Dix-neuvième résolution

(Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce et approbation des conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport qui ne comporte aucune convention nouvelle visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

II - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Vingtième résolution

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

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 et 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, sur le marché français et/ou international, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaies étrangères, par émission d'actions de la Société, 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 en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.
- 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 de cinquante (50) millions d'euros ou l'équivalent en toute monnaie étrangère sur lequel s'imputera le montant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes excédentaires réalisées en vertu de la 24^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférées en vertu des 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou l'équivalent en toute monnaie étrangère. A ces montants 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 par ailleurs que le montant nominal maximum, sous réserve de majorations conformément à la loi, des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution mais aussi en vertu des 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en monnaie étrangère.

- 3° décide, en cas d'usage de la présente délégation, que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions de la Société qu'ils possèdent, 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 reçues sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation qui aura été 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 actionnaires 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 ni négociables ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus dans les conditions légales et réglementaires.

- 5° prend acte 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 ou auxquels ces titres donnent droit.
- 6° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de décider l'émission de titres de la Société, d'en fixer les conditions d'émission (montant, prix et prime), 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, le nombre et la forme des titres à créer et émettre (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 titres, 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 valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, 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 ; 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 ses capitaux propres, et fixer les autres 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 Générale.

Vingt-et-unième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission, 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'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans le cadre d'une offre au public)

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 décider et de procéder à l'augmentation du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, 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, par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières, à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 du Code de commerce, 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 en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.
- 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 de trente (30) millions d'euros ou l'équivalent en toute monnaie étrangère sur lequel s'imputera le montant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes excédentaires réalisées en vertu de la 24^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, lesdits montants s'imputant sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale et sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale. 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 également sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu non seulement de la présente résolution mais aussi celui de celles réalisées en vertu des 20^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum, sous réserve de majorations conformément à la réglementation, des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution qu'en vertu des 20^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute monnaie étrangère.

- 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, 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 conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé, la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, sous réserve, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, que celui-ci atteigne, au moins les trois-quarts de l'émission décidée.
- 5° 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.
- 6° prend acte en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres de la Société à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.
- 7° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de décider l'émission de titres de la Société, d'en fixer les conditions d'émission (montant, prix et prime), 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, le nombre et la forme des titres à créer et émettre (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 titres, 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 valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, 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 ; 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 ses capitaux propres, et fixer les autres 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.

8° 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 Générale.

Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec faculté d'un délai de priorité pour les actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans le cadre d'une offre au public)

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 décider et de procéder à l'augmentation du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, 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, par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières, à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L.228-91 du Code de commerce, 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 en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.

- 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 de trente (30) millions d'euros ou l'équivalent en toute monnaie étrangère sur lequel s'imputera le montant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes excédentaires réalisées en vertu de la 24^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, lesdits montants s'imputant sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale et sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale. 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 également sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu non seulement de la présente résolution mais aussi celui de celles réalisées en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum, sous réserve de majorations conformément à la réglementation, des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution qu'en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème} et 25^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant, en toute monnaie étrangère.

- 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, 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 conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé, la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, sous réserve, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, que celui-ci atteigne, au moins les trois-quarts de l'émission décidée.

- 5° 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.
- 6° prend acte en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres de la Société à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis ou auxquels ces titres donnent droit.
- 7° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de décider l'émission de titres de la Société, d'en fixer les conditions d'émission (montant, prix et prime), 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, le nombre et la forme des titres à créer et émettre (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 titres, 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 valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, 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 ; 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 ses capitaux propres, et fixer les autres 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.

8° 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 Générale.

Vingt-troisième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier)

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 décider et de procéder à l'augmentation du capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie de placement privé conformément au II de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier 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 ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 du Code de commerce, 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 en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.
- 2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital de la Société, 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 étant précisé que ce délai courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation et tenant compte des modifications du capital de la Société, s'imputera le montant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes excédentaires réalisées en vertu de la 24^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, lesdits montants s'imputant sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale et sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale. 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 également sur le plafond global fixé dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale, le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu non seulement de la présente résolution mais aussi celui de celles réalisées en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum, sous réserve de majorations conformément à la réglementation, des valeurs mobilières représentatives de créance 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 qu'en vertu des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème} et 25^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à trois cent cinquante (350) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en tout monnaie étrangère.

- 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, 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° décide conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé, la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, sous réserve, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, que celui-ci atteigne, au moins les trois-quarts de l'émission décidée.
- 6° prend acte 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.
- 7° décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de décider l'émission de titres de la Société, d'en fixer les conditions d'émission (montant, prix et prime), 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, le nombre et la forme des titres à créer et émettre (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 titres, 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 valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, 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 ; 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 ses capitaux propres, et fixer les autres 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.

8° 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 Générale.

Vingt-quatrième 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 sur-allocation)

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, délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences pour décider pour chacune des émissions décidées en application des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème} et 24^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, par le conseil d'administration lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

L'augmentation du nombre de titres s'effectuera au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global prévu dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale.

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 Générale.

Vingt-cinquième résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société 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 décider et de procéder à l'augmentation du capital dans la limite de 10 % du capital social (étant précisé que cette limite globale s'apprécie à chaque usage de la présente délégation et s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale), à l'effet, 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, par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la Société, 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 en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance.

décide que le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital de la Société sans droit préférentiel de souscription prévu aux 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème} et 27^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale mais aussi sur le plafond global prévu dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

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, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de pouvoirs, et notamment décider de l'émission de titres de la Société, arrêter la liste des titres apportés, approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission (notamment existence d'une soulte), 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, procéder à la modification corrélative des statuts et 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.
- 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.

Vingt-sixième résolution

(Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société 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 décider et 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 nouvelles et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.
- 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 étant précisé qu'à ce plafond 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 et que ces montants s'imputeront sur le plafond global prévu dans la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale.
- 3° décide qu'en cas d'usage de la présente délégation, le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission (montants et natures des sommes à incorporer, nombre d'actions à émettre, date de jouissance des actions), décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles, 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, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des réserves disponibles et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale, procéder à la modification corrélative des statuts et 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.

- 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 Générale.

Vingt-septième résolution

(Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société 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, s'il le juge opportun, 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.

Vingt-huitième résolution

(Modification de l'article 11 des statuts 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, décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société, afin d'augmenter le nombre maximum de membres du Conseil d'administration, lequel sera désormais libellé comme suit :

« **ARTICLE 11** *La Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, pris parmi les associés et nommés et révoqués par l'Assemblée Générale des actionnaires.*

Chaque Administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions. Ces actions sont soit nominatives, soit au porteur.

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

Vingt-neuvième résolution

(Modification de l'article 12 bis des statuts 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, décide de modifier l'article 12 bis des statuts de la Société, lequel sera désormais libellé comme suit :

« **ARTICLE 12 BIS** *Des Censeurs peuvent être nommés, pour une durée de trois ans renouvelable, et révoqués, par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toute personne, physique ou morale, peut être nommée Censeur sans condition de détention d'actions de la Société. Si le Censeur est une personne morale, il doit désigner un représentant permanent.*

Les Censeurs sont soumis aux mêmes limites d'âge que les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent assister aux délibérations du Conseil d'administration. Ils n'ont pas de voix délibérative.

En cas de cessation des fonctions de tout Censeur pour quelque raison que ce soit, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un ou deux Censeurs en remplacement à titre provisoire ; cette nomination devant être soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Les Censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'administration dans les mêmes conditions que les Administrateurs. Les Censeurs reçoivent les mêmes informations que celles communiquées aux Administrateurs et dans les mêmes délais.

Les Censeurs présentent leurs observations lors des délibérations du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration pourra prévoir l'étendue des attributions du ou des Censeurs, lors ou postérieurement à leur nomination.

Les Censeurs peuvent recevoir une rémunération ; son montant et/ou ses modalités sont fixés et révisés annuellement par le Conseil d'administration. »

III - Résolution de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Trentième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

7. INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE

7.1. ORGANISATION SOCIALE

Au 31 décembre 2018, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élevait à 6 personnes.

Le personnel de la société Affine et de sa filiale Gesfimmo a été repris par TEAM Conseil lors de la fusion absorption intervenue le 18 décembre 2018.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe, soit 53 personnes, sont employées par la société TEAM Conseil, filiale à 100 %.

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

Ce contrat a été amendé :

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

Par ailleurs, la gestion locative du patrimoine du groupe ainsi que la commercialisation de certains actifs ont été confiées à TEAM Conseil par contrats conclus indépendamment. En 2018, TEAM Conseil a assuré 100 % de la gestion locative du patrimoine du groupe. Elle dédie son activité presque exclusivement à sa maison-mère.

Au 31 décembre 2018, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 65 salariés. Il s'élevait à 31 au 31 décembre 2017. Le personnel est composé de 47 femmes et de 18 hommes, 46 cadres et 19 non-cadres. En 2018, 4 personnes ont été embauchées. Il n'y a eu aucun départ. Les dépenses réalisées en 2018 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 26.206 euros.

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

7.2. ACTIVITE DE LA FONDATION D'ENTREPRISE

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

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

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

La Société de la Tour Eiffel a décidé en 2017 de proroger pour trois ans sa Fondation d'entreprise et de la doter d'un nouveau programme pluriannuel de 150.000 €.

Au cours de l'exercice 2018, le conseil d'administration de la Fondation d'entreprise a lancé une bourse de recherche sur le sujet de la mutabilité/réversibilité des bâtiments (Bourse de recherche 2018/2019 La Mutabilité en question(s)), en partenariat avec la Fondation Excellence SMA et la société ABVENT.

Cette bourse, d'un montant de 20.000 euros, était ouverte aux étudiants, doctorants, post-doctorants français diplômés d'un master 2 universitaire ou d'une grande école d'architecture, d'ingénieurs. Le lauréat a été désigné le 19 juillet 2018 en la personne de Monsieur Bruno CORNEN.

Le conseil d'administration a également décidé d'apporter un soutien financier de 12.000 euros au projet de publication par l'éditeur Le Festin d'un ouvrage sur la Passerelle Eiffel de Bordeaux, proposée par Madame Myriam LARNAUDIE-EIFFEL au nom de l'Association « Sauvons la passerelle Eiffel ».

Enfin, il a défini le thème du prochain concours qui sera lancé au cours du premier semestre 2019.

7.3. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Sommaire

Introduction

Modèle de création de valeur

1. Stratégie de l'entreprise
 2. Gouvernance, éthique des affaires et Droits de l'Homme
 - 2.1 Ethique et transparence, Droits de l'Homme
 - 2.2. Gestion des fournisseurs et prestataires
 - 2.3 Inclusion territoriale
 3. L'utilisateur client
 - 3.1 Satisfaction des utilisateurs clients
 - 3.2. Santé et sécurité des utilisateurs clients
 4. Les collaborateurs
 - 4.1 Développement du capital humain
 - 4.2. Qualité de vie au travail et sécurité
 5. Les ressources naturelles
 - 5.1 Gestion des ressources et déchets
 - 5.2. Gestion de l'énergie
 - 5.3 Gestion de l'eau
 - 5.4 Biodiversité
 6. Le changement climatique
 - 6.1 Stratégie climatique
 - 6.2. Impacts environnementaux
 7. Plan d'actions RSE 2018-2021 : 4 axes & 33 engagements
 8. Perspectives
- A Annexe 1 : Méthodologie - Reporting EPRA
B Annexe 2 : Compliance with EPRA sBPR (Septembre 2017)
C Annexe 3 : Correspondances GRI G4
D Annexe 4 : Rapport du Commissaire aux comptes

Editorial



Thomas Georgeon

Directeur général de la
Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie générale claire qui repose sur ce qui fait l'essence de notre métier : la qualité relationnelle établie avec les locataires et l'ensemble des partenaires.

En effet, en tant que bailleur, nous partageons et répondons aux préoccupations durables de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources et assurer le confort des occupants. Nous assumons pleinement notre Responsabilité Sociétale et Environnementale envers nos parties prenantes avec la poursuite cette année de notre démarche d'amélioration de notre politique en la matière démarrée en 2010.

C'est ainsi que nous sommes rentrés en 2018 dans une nouvelle ère avec la définition du troisième plan d'actions triennal autour de 4 axes :

- Axe 1 - La satisfaction des locataires,
- Axe 2 - L'intégration territoriale,
- Axe 3 - L'empreinte sur l'environnement,
- Axe 4 - Les collaborateurs

Ce plan d'actions, présenté dans ce document, illustre notre ambition d'être une entreprise exemplaire en matière de responsabilité sociétale, d'innovation et de gouvernance. Cette année, avec la déclaration de performance extra-financière, le reporting RSE devient un exercice stratégique permettant de se recentrer sur les enjeux fondamentaux de l'entreprise.

Notre politique RSE s'inscrit donc dans notre stratégie de croissance : acquisitions, développement et croissance externe. Après un cycle dynamique d'acquisitions qui a porté le patrimoine à la taille critique permettant d'internaliser toutes les fonctions opérationnelles d'une foncière, le patrimoine fait l'objet depuis quelques années d'un large cycle de développement, de transformation du bâti et de déploiement d'une offre de services diversifiés. Notre modèle de foncière d'accumulation repose sur la création et la conservation d'un patrimoine homogène, implanté dans des pôles et parcs d'affaires à fort potentiel.

Avec la fusion-absorption de la foncière cotée Affine, nous entamons un nouveau cycle de croissance. L'année 2019 sera consacrée à l'intégration et l'ajustement de ce patrimoine. Nous poursuivrons ainsi, dans de nouveaux territoires, la stratégie de pôles et parcs initiée avec succès.

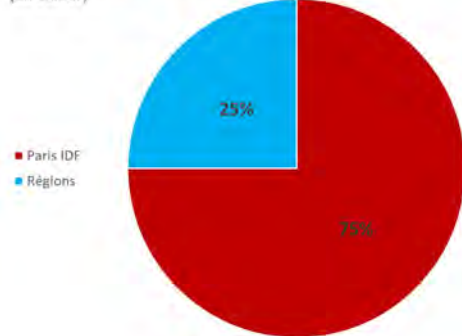
Introduction



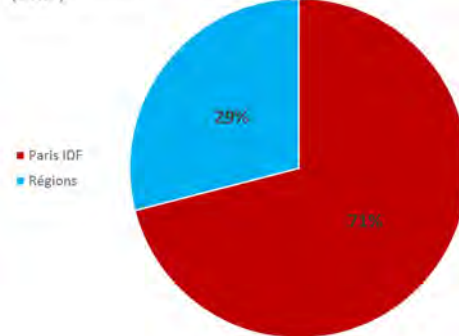
**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

La Société de la Tour Eiffel est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris spécialisée en immobilier d'entreprise. Valorisé à 1,249 milliard d'euros au 31 décembre 2018, son patrimoine de plus de 720 000 m² est situé à 75 % en Île-de-France.

Répartition géographique du patrimoine
(en valeur)



Répartition géographique du patrimoine
(en m²)



La totalité du patrimoine est géré par **TEAM Conseil**, opérateur intégré et filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel. TEAM Conseil regroupe une soixantaine de professionnels spécialisés au sein de trois pôles de métier :

- Développement et investissement ;
- Commercialisation et valorisation d'actifs ;
- Gestion locative, technique et environnementale.

L'équipe opérationnelle est complétée par :

- Un service de marketing et communication ;
- Un service juridique immobilier ;
- Un secrétariat général
- Un service administratif et financier avec le contrôle de gestion et financier, les ressources humaines et les services informatiques.

TEAM
conseil

L'activité de la société consiste à accompagner les entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur des pôles ou parcs d'affaires forts, desservis par des transports en commun performants et adaptés, qui répondent à leurs besoins et à leur évolution et en leur offrant des services sur mesure (restauration, crèche, salle de sport, conciergerie...). Pour mener à bien cette mission à forte dimension sociétale, la Société de la Tour Eiffel porte auprès de ses parties prenantes des valeurs qui lui sont chères :

- **Le professionnalisme** : La recherche d'excellence vis-à-vis de ses pairs ;
- **La valorisation et la reconnaissance des compétences** des collaborateurs ;
- **L'esprit d'équipe** : La volonté de s'entraider pour réussir ;
- **L'anticipation** : La capacité à trouver des solutions ;
- **La confiance** : Une entreprise qui tient ses promesses auprès de ses parties prenantes.

Principal marché d'implantation de la Société de la Tour Eiffel, les bureaux franciliens affichent un niveau de commercialisation en augmentation depuis 2010. En effet, la demande placée¹ en 2018 dépasse d'une très courte tête les 2,5 millions de m² (-5% par rapport à 2017), mais demeure encore supérieure à sa moyenne décennale (2,3 millions de m²). Dans ce contexte, le taux de vacance² des bureaux en Île-de-France poursuit sa tendance baissière. La moyenne francilienne de 5,3% au T4 2018 (contre 6% au T4 2017) connaît son niveau le plus faible depuis 10 ans.

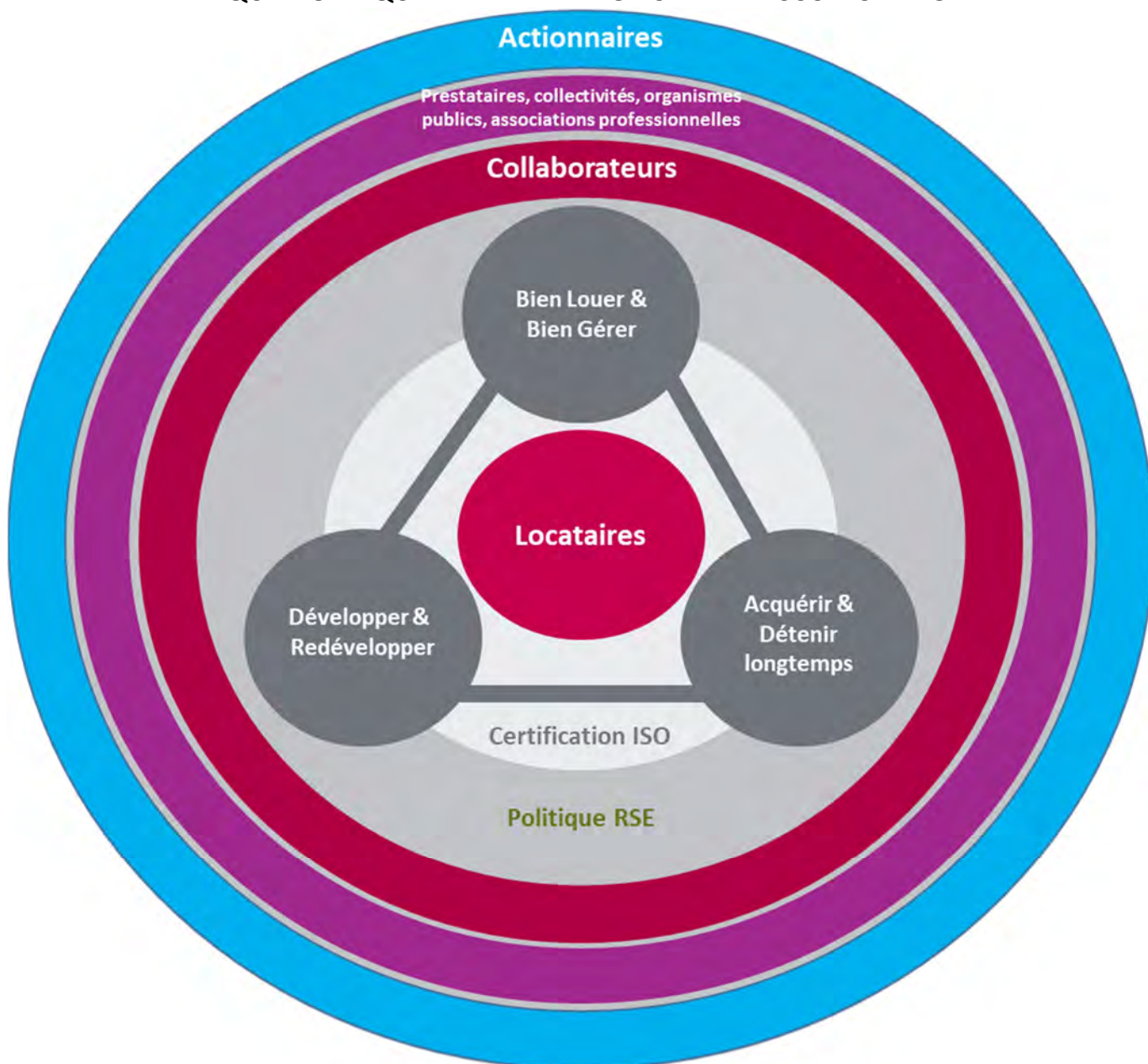
¹ Source Immostat

² Source Cushman & Wakefield

Modèle de création de valeur

Dans un écosystème complexe, le savoir-faire particulier de la Société de la Tour Eiffel consiste à générer des synergies entre les trois pôles de métier de TEAM Conseil, et à mobiliser des savoir-faire externes pour assurer l'excellence opérationnelle. Chaque métier participe à la création de valeur pour le Groupe et pour les parties prenantes, avec pour objectif la performance financière mais également sociétale et environnementale. Cette internalisation de tous les métiers a pour effet de rapprocher la Société de la Tour Eiffel de ses locataires, et ainsi prendre des décisions utiles et évaluer les actions engagées.

INTÉGRER LES LOCATAIRES AU CŒUR DU MODÈLE D'AFFAIRES : L'ÉQUATION ÉQUILBRÉE DE LA FONCIÈRE D'ACCUMULATION



a - Louer avec un service de proximité et gérer au plus près des locataires

Dans un environnement concurrentiel et dynamique, les équipes commerciales et de gestion de TEAM Conseil accompagnent les locataires pour que leur immobilier contribue directement à la performance de leur entreprise et à leurs attentes. La double certification ISO 9001 (qualité) et ISO 14001 (environnement) pour les équipes TEAM Conseil est gage de la satisfaction des locataires d'une part, au moyen d'une organisation rigoureuse et partagée, et la responsabilité environnementale de l'entreprise, d'autre part. Cet outil est très structurant, car il conduit à impliquer l'ensemble des partenaires de la société dans une démarche de questionnement et de dialogue, pour améliorer toujours plus les pratiques professionnelles.

FOCUS SUR DES RECENTES PRISES A BAIL



Bénéficiant de la dynamique engagée par la Société de la Tour Eiffel, le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine a signé en 2018 plus de 13 000 m² de baux en nouvelles locations ou renouvellements.

Cette dynamique confirme une attractivité acquise grâce à des prestations immobilières de haute qualité et l'intégration progressive de services répondant aux attentes des utilisateurs tels que Foodles (espace de restauration), Wellness (espace forme), crèches Kids Up, Trio GreenWishes (centre de tri des déchets) etc.

Société de la Tour Eiffel assure au quotidien la proximité avec ses locataires grâce à une gestion proactive du patrimoine assurant une pérennité des revenus locatifs. La création de valeur repose notamment dans la capacité du Groupe à organiser son savoir-faire en matière de gestion d'immeubles et de parcs, de proposition de services innovants et de mise aux normes des actifs acquis. Cette proximité avec le terrain crée un cercle vertueux. La Société de la Tour Eiffel donne une nouvelle dimension à des sites en mutation : son travail est réalisé en relation étroite avec les élus et les locataires existants. Qu'il s'agisse d'une extension sur site, d'un transfert ou d'une réduction de surfaces, les réponses apportées aux locataires sont fiables et adaptées. La Société de la Tour Eiffel a construit ce climat de confiance en favorisant les interactions et en organisant des rencontres régulières avec ses locataires. Les parcs et pôles s'y prêtent particulièrement, car une variété importante d'entreprises s'y côtoie. Les sites se gèrent comme une petite ville, avec des aménagements spécifiques, des lieux de convivialité, avec un soin tout particulier apporté aux espaces extérieurs. Cela peut comprendre des propositions toutes simples mais particulièrement appréciées, telles que des tables de pique-nique installées non loin de food trucks ou des boulodromes qui permettent des moments de convivialité, mais également des solutions techniques plus complexes comme l'installation d'un PC sécurité ou d'un centre de tri sélectif dédié.

FOCUS SUR UNE OFFRE DE SERVICE : RESTAURATION

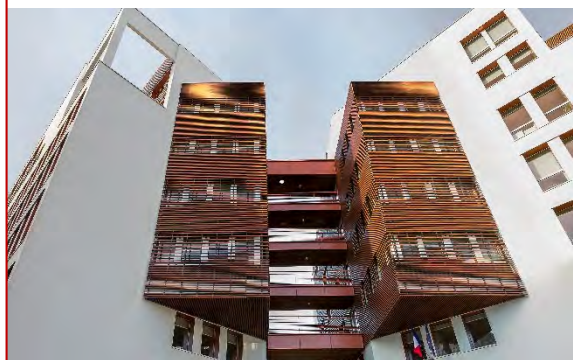


Un service de restauration de qualité sera proposé aux locataires du Parc du Golf avec la construction d'un bâtiment neuf dédié et doté d'une terrasse privative. La Société de la Tour Eiffel a choisi une enseigne, déjà implantée sur les Docks de Marseille, pour exploiter ce nouveau restaurant dont l'inauguration est prévue au premier semestre 2019.

b - Acquérir avec pertinence et détenir longtemps

La Société de la Tour Eiffel détient un patrimoine constitué à 82 % de bureaux et situé à 75% (en valeur) en Île-de-France et dans une logique de parcs d'affaires, de campus ou de pôles tertiaires : ce dernier se caractérise par une grande cohérence. Le modèle de foncière d'accumulation, détenant ses actifs à long terme, prend sa pleine mesure dans ce périmètre bien spécifique. La création de valeur repose également sur la connaissance des marchés et des besoins exprimés par les entreprises ainsi que dans l'anticipation des mutations du territoire. Le marché français a connu 31,3 milliards d'euros d'investissements³ en 2018 (dont 73% dans les bureaux), un volume inédit en hausse de 12% par rapport à 2017. Les perspectives pour l'année 2019 restent bien orientées, en particulier dans le Grand Paris où les axes majeurs de transport vont modifier en profondeur l'attractivité des territoires à l'horizon 2024-2030. La Société de la Tour Eiffel est déterminée à accroître son implantation sur le secteur péri-Défense et sur le cluster du plateau de Saclay (Orsay, Massy) ainsi que sur le Grand Ouest parisien en vue de constituer des flux locatifs longs et sécurisés. Les actifs acquis ne sont pas toujours verts mais font ensuite l'objet de plans d'actions menés par l'équipe de gestion pour les porter à un meilleur niveau de performance environnementale.

FOCUS SUR LA DERNIERE ACQUISITION



La Société de la Tour Eiffel a acquis fin 2017 l'immeuble Diagonale Sud situé à Montigny-le-Bretonneux et renforce ainsi son implantation dans le pôle des Yvelines. Rénové en 2014, l'actif bénéficie de 5 500 m² de bureaux avec 125 places de parking. Il dispose d'un label BBC-Effinergie Rénovation et a fait l'objet d'une certification environnementale en 2018.

Entièrement loué à Hertz et la Direccte, il accueille également deux commerces en pied d'immeuble (une pharmacie et une agence du Crédit Mutuel).

FOCUS SUR L'ACQUISITION DU PORTEFEUILLE AFFINE PAR FUSION ABSORPTION DE LA SOCIETE



Fin 2018, la fusion absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel a été approuvée par les deux Assemblées Générales. Un portefeuille d'environ 500 M€ comprenant plus de 300 000 m² a ainsi intégré le portefeuille de Tour Eiffel. En conséquence, des arbitrages seront réalisés pour des actifs qui ne correspondent pas à la stratégie de la foncière et d'autres seront conservés, créant parfois de nouveaux pôles d'implantation comme à Bordeaux, Lyon ou Lille par exemple.

³ Source Cushman & Wakefield

c - Développer de manière durable et redévelopper de manière responsable

Concevoir des bureaux répondant aux attentes des utilisateurs et aux nouveaux modes de vie, intégrer dans la décision d'investissement le cycle de vie de l'immeuble, mener un chantier en minimisant les nuisances des voisins, favoriser les liens sociaux, aménager une salle de sport, oublier le concept de la cantine aseptisée, minimiser les ressources en eau et en énergies nécessaires... Les enjeux environnementaux et sociétaux de l'immobilier tertiaire sont intégrés dans les programmations avant les premiers coups de crayon : pour être précurseur aujourd'hui, il ne suffit plus de certifier un immeuble. Les performances environnementales et de confort sont un socle minimum, la différence réside dans les choix techniques qui les rendront effectives au cours de l'exploitation de l'immeuble. Il faut néanmoins rester innovant dans l'offre de services, mais ne pas verser dans les effets de mode et ne pas se tromper d'anticipation sur la réalité des besoins. Pour cela, les synergies entre les équipes de TEAM Conseil jouent un rôle primordial. L'écoute des utilisateurs est placée au centre des décisions, grâce à une grande proximité menée au quotidien. L'ensemble des immeubles en développement sont conçus pour bénéficier d'une certification environnementale (BREEAM ou HQE).

FOCUS SUR UN DEVELOPPEMENT RECENT



La première pierre du bâtiment « Olivier » a été posée en juin 2018. Il s'agit d'un projet de 3 400 m² de bureaux et 250 m² de commerces (ainsi que des places de parking) qui sera implanté à l'entrée du Parc Eiffel des Aygalades à Marseille.

Cet immeuble en R+4, dont la livraison est prévue au T3 2019, fera l'objet d'une certification BREEAM niveau Very Good.

Le redéveloppement constitue également un outil puissant de création de valeur. Maîtrise des coûts, confort, services répondant aux nouvelles méthodes pour se déplacer et travailler, les utilisateurs attendent de leur environnement de travail qu'il soit conforme aux exigences actuelles. La dimension environnementale des redéveloppements est soulignée officiellement par les certifications BREEAM et HQE, en premier lieu à la construction puis en exploitation. Ainsi, 70 % du patrimoine en valeur de la Société de la Tour Eiffel est certifié. Le renouvellement périodique de la certification en exploitation, en partenariat avec les locataires, permet de revoir tous les process pour tenir compte de barèmes toujours plus exigeants et atteindre des niveaux de certification plus élevés, attestant ainsi d'une amélioration continue.

1. Stratégie de l'entreprise

a Stratégie générale

Les 5 piliers stratégiques de la Société de la Tour Eiffel pour mettre en œuvre durablement le modèle de création de valeur sont :

1. Avoir pour objectif permanent la satisfaction des locataires
2. Générer durablement des cash-flows sécurisés et en croissance
3. S'inscrire dans le territoire, en lien avec les élus en charge du développement économique. Comprendre les marchés et leur évolution
4. Réduire significativement l'empreinte de l'entreprise sur l'environnement
5. Attirer et fidéliser les talents, dans un état d'esprit de confiance et de solidarité

b Stratégie de croissance

La feuille de route, tracée par un actionnariat stable, ambitionnait de porter le patrimoine à une valeur de 1,5 milliard d'euros. Assumant pleinement sa responsabilité environnementale et sociétale, la Société de la Tour Eiffel poursuit activement la politique de certification de son portefeuille, répondant ainsi aux attentes de ses clients utilisateurs. Acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire du Grand Paris, la Société de la Tour Eiffel participe à la conception du bureau de demain.

Trois axes de croissance ont été définis :

1. **Acquisition directe d'actifs sécurisés** : des investissements ciblés sur des actifs toujours situés sur des sites porteurs de création de valeur, principalement les pôles du Grand Paris bien connectés en termes de transport :

Des immeubles sécurisés, c'est-à-dire avec des locataires de qualité, sur des baux longs et dégageant du rendement

Ou des Immeubles avec un gisement potentiel de valeur

2. **Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir** : Principalement par une croissance endogène, c'est-à-dire en valorisant les réserves foncières existantes dans le patrimoine en partenariat avec les Sociétés d'Economie Mixte, les établissements publics et les collectivités locales. La construction d'immeubles sera également réalisée sur du foncier à acquérir dans les pôles de développement du Grand Paris (notamment dans les Hauts de Seine avec l'arrivée prévue d'Eole et de la ligne 1).
3. **Croissance externe** : Par l'étude des opportunités de rachat de portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci sont compatibles et cohérents avec la stratégie de croissance.

c Stratégie RSE

Pour accompagner cette croissance, la Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux diverses problématiques de son secteur d'activité. En tant que gestionnaire immobilier, elle a conscience de son rôle et de sa responsabilité pour une meilleure prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). En effet, la montée en maturité du marché a étendu le périmètre et les exigences d'un bâtiment responsable. Aux côtés de la performance énergétique, des nouveaux enjeux apparaissent et se recentrent autour de l'utilisateur (ex : bien-être des occupants, flexibilité d'usage, ...), des services (ex : connectivité, services à la personne, ...) et du changement climatique (ex : empreinte carbone, résilience du patrimoine, ...).

Depuis 2013, la Société a mis en place un plan d'actions traduisant l'ambition de sa démarche RSE. Il est composé d'une trentaine de critères qui rejoignent les enjeux extra financiers de la stratégie de l'entreprise, à savoir la satisfaction des clients, la réduction de l'empreinte environnementale, l'inclusion territoriale et la fidélisation des collaborateurs.

Grâce à cette stratégie, la Société de la Tour Eiffel suit un modèle d'affaires qui s'inscrit dans la durée. Son objectif consiste aujourd'hui à piloter ses activités dans une logique d'amélioration voire d'innovation continue, dans le souci d'un bénéfice partagé par l'ensemble de son écosystème permettant de créer de la confiance avec ses clients.

Gouvernance RSE

La Société de la Tour Eiffel s'est dotée d'une solide gouvernance autour de sa démarche RSE afin d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes. Le comité de pilotage RSE est présidé par Thomas Georgeon et il s'appuie sur Bruno Meyer, le Directeur général adjoint, Odile Batsère, la Directrice de la gestion Immobilière et RSE, Éric Berlizon, le Directeur Administratif et Financier, Laurence Deverchère, la Responsable Juridique et Fabienne Renucci, la Chargée de Mission Direction Générale et RSE. Cette gouvernance permet d'avoir un comité représentatif de l'ensemble des métiers clés de la Société et favorise une réflexion transversale sur les orientations stratégiques de l'entreprise.



Méthodologie : Analyse des risques

L'identification et la hiérarchisation des principaux risques RSE en lien avec le modèle d'affaires s'est déroulé en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux RSE au regard des référentiels généralistes et sectoriels :
 - Référentiels sectoriels (Real Estate Owners, Developers and Investment Trusts, EPRA, GRI Construction and Real Estate) ;
 - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (GRESB, Normes GRI, Article R225 - 105 du code du commerce) ;
 - Benchmark par rapport aux pairs.

Ci-dessous, selon l'article L226-102-1 du Code de commerce, la liste des catégories d'informations prises en compte pour l'analyse de risque. Certaines catégories n'ont pas été retenues de par l'activité de la Société de la Tour Eiffel.

Catégories prises en compte	Catégories non retenues
<ul style="list-style-type: none">- Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit- Ses engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire- Respect des droits de l'homme- La lutte contre la corruption et l'évasion fiscale- La lutte contre les discriminations et promotion des diversités- Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés- Droits de l'homme- Evasion fiscale	<ul style="list-style-type: none">- la lutte contre le gaspillage alimentaire- la lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable

2. Réunion de travail « identification des risques RSE » : revue critique avec les participants de la liste des enjeux RSE adressées ou non en tant que risques par la Société de la Tour Eiffel et déclinaison de la liste validée des enjeux en risques RSE spécifiques
3. Animation d'entretiens « cotation des risques RSE » : échange avec les différentes parties prenantes pour confirmer ces risques, évaluation du niveau de criticité et des facteurs d'atténuation comme le contrôle interne pour chacun des risques RSE identifiés afin de déterminer les risques bruts et risques nets sur la base déclarative
4. Cartographie des risques RSE : élaboration de la cartographie des risques RSE

Ainsi, les 14 risques significatifs identifiés grâce aux thématiques obligatoires et au travail d'analyse de risque réalisé avec les équipes de la Société de la Tour Eiffel sont les suivants :

Thématiques	Risques RSE significatifs
Ethique et Transparence	Pratiques non éthiques
	L'évasion fiscale
Gestion des fournisseurs et prestataires	La mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.
Inclusion territoriale	Le désengagement avec les instances locales
Satisfaction des utilisateurs clients	La dégradation ou absence de services
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Les risques liés à l'usage des locaux loués
Développement du capital humain	La gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
Qualité de vie au travail	Le risque lié à la santé et sécurité des collaborateurs
Gestion des ressources et déchets	La production élevée de déchets
Gestion de l'énergie	La consommation intense d'énergie
Gestion de l'eau	La consommation intense d'eau
Biodiversité	La mauvaise intégration territoriale et écologique
Stratégie climatique	La vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux.
Impacts environnementaux	Les émissions de gaz à effet de serre élevées

2. Gouvernance, éthique des affaires et Droits de l'Homme

2.1 Ethique et transparence, Droits de l'Homme

Etant cotée, la Société de la Tour Eiffel est soumise à une réglementation stricte en termes de transparence sur les aspects financiers et d'activités qu'elle suit avec diligence et dont la vérification est assurée par ses Commissaires aux Comptes indépendants. Pour sa gouvernance, elle se réfère au Code MiddleNext et a adopté le code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Elle n'est plus légalement soumise à l'établissement d'un rapport sur la responsabilité sociétale de l'entreprise, néanmoins elle souhaite continuer à s'exprimer sur le sujet de manière volontaire par le biais de la présente déclaration de performances extra financières. Elle participe à des benchmarks français et internationaux (Observatoire de l'Immobilier Durable, Global Real Estate Sustainability Benchmark) sur les questions ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) et elle est signataire du Pacte Mondial de l'ONU comme garantie de sa volonté de prendre en compte les Droits de l'Homme. Cependant ce sujet ne représente pas un risque majeur pour la société car les seuls secteurs où il pourrait y avoir un impact sont les relations avec les salariés et la société respecte la législation du travail dans son intégralité ou les relations avec les fournisseurs mais elle ne travaille qu'avec des sociétés légitimes et s'assure qu'il n'y a pas de travail dissimulé.

2.1.1 Corruption

Le premier risque significatif identifié dans cette catégorie est **la corruption**.

2.1.1.1 Description du risque

Le délit de corruption se définit par l'utilisation abusive d'un pouvoir à des fins privées. En plus d'être pénalement répréhensible, la corruption peut avoir des conséquences désastreuses sur l'activité d'une société notamment les répercussions juridiques qui en résultent, la détérioration de sa réputation, le détournement de ses ressources ou encore l'obligation de licencier les personnes incriminées dans des affaires de corruption.

2.1.1.2 Description de la politique

Avec une augmentation du patrimoine et le durcissement des législations et sanctions prononcées en matière de corruption, la prévention du risque de corruption est devenue un enjeu majeur pour la Société de la Tour Eiffel. Celle-ci s'engage dans la lutte contre la corruption via :

- Une politique de gestion des conflits d'intérêts encadrés par des procédures mises en place par le Conseil d'Administration et le règlement intérieur. Cette politique s'accompagne d'un examen des conflits d'intérêts potentiels annuel ;
- Une procédure sur les délits d'initiés
- Des dispositifs destinés aux salariés sur la gestion de leur relation avec les fournisseurs

2.1.1.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire le risque de corruption. Les actions menées sont les suivantes :

- L'envoi d'un courrier d'information aux personnes initiées.

Règlement intérieur - Gestion des conflits d'intérêts

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel du 23 novembre 2017 a renforcé les dispositions du règlement intérieur relatives aux conflits d'intérêts. Le conseil d'administration informe que chaque nouvel administrateur sera soumis à des règles plus strictes permettant d'exclure et de prévenir toutes situations sujettes à un conflit d'intérêts.

Prévention du délit d'initié

Le délit d'initié est une forme de corruption. Il consiste à utiliser ou à transmettre des informations non connues du public, qui, si elles l'étaient, auraient un impact positif ou négatif sur la valeur de titres cotés en bourse.

Une procédure a été mise en place en 2017 à la suite de la nouvelle réglementation MAR (Réglementation européenne Abus de Marché) sur la gestion de l'information privilégiée. Celle-ci consiste en :

- La tenue d'une réunion hebdomadaire entre Bruno Meyer, directeur général adjoint, et Laurence Deverchere, juriste corporate, pour identifier toute information privilégiée et les personnes initiées ;
- L'établissement de liste d'initiés.

Charte éthique interne

Suite à la parution de la charte éthique interne, les collaborateurs, par leur signature, se sont engagés à en respecter les termes. Inspirée du Pacte Mondial, elle présente les principes universels en matière de droits de l'Homme, de conditions de travail, d'environnement et de lutte contre la corruption.

En matière de corruption, elle établit une politique de cadeaux et d'invitations stricte auprès des collaborateurs et les incite à éviter toute situation qui implique un quelconque conflit entre leurs intérêts personnels et la Société de la Tour Eiffel.

Procédure d'appel d'offres

Pour l'attribution de marché de travaux, la Société de la Tour Eiffel se doit de suivre certaines règles de déontologie notamment dans la procédure des appels d'offres.

Afin d'assurer la déontologie de ses pratiques, une première phase a lieu : l'identification des chantiers à ouvrir pour la mise en place d'un budget. Un comité (le représentant du propriétaire, l'asset manager en charge de l'actif, le gestionnaire administratif, la directrice de la Gestion Immobilière et/ou le représentant du Développement) décide du bienfondé des chantiers et ce dernier fait l'objet d'une enveloppe budgétaire validé par la Direction Générale.

Dans le cas d'un budget de travaux supérieur à 30 000 euros, un dossier d'appel d'offre doit être constitué. Celui-ci doit comprendre :

- la liste des entreprises consultées,
- le cahier des charges, CCTP, CCAP, plans,
- et la documentation ISO et RSE.

Cette procédure décrit et formalise :

- les critères de sélections des entreprises à consulter,
- les modalités d'envois aux entreprises concernées,
- et les modalités d'analyse des offres.

En fin de procédure, d'autres instances sont sollicitées pour la validation des ordres de services notamment la Direction Générale, la DGIE et le gestionnaire technique.

Pour s'assurer de la légitimité de cette procédure d'appel d'offres, la Société de la Tour Eiffel l'a soumise à des auditeurs internes (comité d'audit) et externes.

FOCUS : TRANSPARENCE EXTRA-FINANCIÈRE - BILAN & ÉVOLUTION

Soucieuse de confronter sa démarche responsable à celle des autres acteurs, la Société de la Tour Eiffel participe au GRESB depuis 2013 (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Le GRESB est un benchmark qui évalue la politique de durabilité des fonds et portefeuilles immobiliers. Ce benchmark permet à la Société de la Tour Eiffel de se comparer aux autres entreprises et portefeuilles participants. Cette année, pour la quatrième fois consécutive, la Société de la Tour Eiffel décroche le titre de Green Star, la plus haute catégorie.



Ce titre récompense les politiques menées en matière de monitoring, de management et de gestion des risques et des opportunités.

La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen. Elle a obtenu pour le rapport 2017 un « EPRA Bronze sBPR Awards ».



2.1.1.4 Résultats



2.1.1.5 Indicateurs de performance

La Société de la Tour Eiffel souhaite lutter contre toute forme de corruption au sein de son entreprise pour garantir le respect des bonnes pratiques éthiques. Avoir 100% de salariés engagés par la charte éthique interne en 2018 montre son engagement dans cette lutte. L'objectif sera de maintenir ce pourcentage sur le long terme.

2.1.2 Evasion fiscale

Le second risque identifié dans cette catégorie est **l'évasion fiscale**.

2.1.2.1 Description du risque

L'évasion fiscale se définit par l'ensemble des techniques consistant à se soustraire à l'impôt sans pour autant heurter de front la législation fiscale. De multiples moyens d'évasion fiscale existent (changement de nationalité, conservation des liquidités en dehors des circuits bancaires, la fiducie) mais le plus répandu se fait à destination des paradis fiscaux, états dans lesquels la réglementation fiscale est plus attrayante.

L'évasion fiscale a un impact sur les finances de l'Etat (pertes budgétaires, diminution du PIB). Face à cette situation, les Etats mettent en place des moyens et des politiques aux niveaux européen et international d'où l'intérêt de considérer ce risque pour être conforme à la loi.

2.1.2.2 Description de la politique

Le risque de l'évasion fiscale n'est pas un sujet applicable à la société. En effet, en tant que bénéficiaire du statut SIIC, elle n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés. L'impôt est reporté sur les actionnaires qui perçoivent un dividende. La banque teneur de titres en charge du versement du dividende déclare celui-ci pour l'ensemble des actionnaires quelle que soit leur résidence fiscale, à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) dès lors que les Titulaires ont perçu des revenus de capitaux mobiliers ou réalisé des cessions de valeurs mobilières au titre de l'année fiscale de référence. Ces obligations déclaratives sont réalisées conformément aux dispositions du cahier des charges technique transmis annuellement par la DGFIP en la matière.

2.2 Gestion des fournisseurs et prestataires

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **la mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.**

2.2.1 Description du risque

La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer ses impacts environnementaux et sociaux tout au long de sa chaîne de valeur et cela passe par adopter avec ses fournisseurs et prestataires un comportement responsable. Le non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitant entraîne une atteinte à l'image de la société et une discontinuité du service fourni en lien avec une mauvaise performance sociale, environnementale et éthique liée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.

2.2.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à améliorer les performances associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants sur l'aspect social et environnemental via :

- L'engagement des prestataires dans le développement durable ;
- La présence et le respect de la clause de développement durable dans les contrats de prestations multi techniques.

La Société de la Tour Eiffel s'engage à ce que 100% des contrats de prestations multi techniques/multi services présentent des clauses environnementales en 2021 et à ce que 50% des prestataires soient engagés dans une politique de développement durable.

2.2.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel organise ses principales relations avec les sous-traitants et fournisseurs sous deux formes :

Contrat multi technique

Afin d'assurer les performances des fournisseurs et sous-traitants, la Société de la Tour Eiffel a mis en place des contrats multi techniques qui définissent les conditions et obligations que doit suivre le prestataire ainsi que leur engagement environnemental tout au long des missions menées.

En matière d'obligations, le prestataire s'engage à assurer la qualité de ses prestations tout au long du contrat par le recours à un personnel qualifié (diplômes reconnus, formations techniques adéquates). Le prestataire veillera à ce que le personnel dispose de connaissances suffisantes en termes de sécurité et hygiène afin de prévenir les incidents et d'ainsi leur assurer des bonnes conditions de travail.

Le développement durable est mis en avant par le respect de la clause de développement durable qui définit par des engagements à tenir en matière d'environnement (gestion des déchets et produits polluants, maîtrise des consommations énergétiques) et de sécurité (plan de prévention, lutte contre les incendies). Le prestataire s'engage à appliquer les termes de cette clause et mettra tout en œuvre pour la faire appliquer par ses propres fournisseurs et sous-traitants.

Charte de chantier

La Charte de Chantier a pour objet de définir les conditions d'exécution des travaux et les obligations des différentes entreprises intervenantes. Par sa politique environnementale, la Société de la Tour Eiffel engage ses prestataires et fournisseurs à suivre un comportement responsable dans leur missions notamment sur le choix de matériaux utilisés et l'impact de leurs missions sur l'environnement (déchets, biodiversité, eaux, air).

2.2.4 Résultats



2.2.5 Indicateurs de performance

La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer la performance sociétale et environnementale associée à l'activité de ses fournisseurs et de ses sous-traitants. En 2018, 53% des contrats multi-techniques visaient la charte environnementale ou comportaient des clauses environnementales. L'objectif sera d'atteindre les 100% en 2021.

2.3 Inclusion territoriale

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **le désengagement avec les instances locales**.

2.3.1 Présentation du risque

La Société de la Tour Eiffel, en tant que partie prenante active sur son territoire, joue un rôle important via les emplois et services qu'elle apporte à travers son parc immobilier. L'absence de dialogue avec les instances locales et les riverains concernant l'implantation et le développement des programmes immobiliers peut entraîner une exclusion territoriale amenant à un désengagement économique et social avec la communauté locale.

2.3.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions afin de favoriser l'inclusion territoriale de son patrimoine immobilier via l'existence d'un comité d'interaction avec les services publics dans le cadre de la vie du projet.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de mener une participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et des associations professionnelles (OID, FSIF, IEIF) d'ici 2021. La Société de la Tour Eiffel souhaite également poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel (décrite en 0) et d'obtenir des dotations annuelles et des dons dans des actions de mécénat.

2.3.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions dans le but de contrer l'exclusion territoriale. Les actions à mener sont les suivantes :

Implication des instances locales

Afin de contrer l'exclusion territoriale, la Société de la Tour Eiffel a mis en place diverses opérations de communication dans le but d'intégrer au mieux les instances locales et les riverains dans le développement des programmes immobiliers. La mise en place de discussion avec les services instructeurs des villes avant le dépôt des projets ouvre le dialogue et favorise l'implication de ces derniers dans le développement immobilier de la Société. Il y a aussi une coordination avec le chantier sur l'ensemble des projets et des discussions directes avec les voisinages.

La Société de la Tour Eiffel pour chacun de ses projets de développement est en effet dans une logique de partenariat avec les services publics (mairies, aménageurs publics) pour la définition du projet et son intégration dans le territoire de manière réfléchie. Par exemple, à Massy, un comité de pilotage était en discussion directe avec Paris Sud Aménagement. La Société de la Tour Eiffel se considère comme un « *aménageur secondaire* » car elle participe à l'aménagement des quartiers.

Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel

Une initiative d'implication locale prise en parallèle est la création de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel en 2007. Dans une démarche en liaison avec son activité et son héritage, la Fondation a pour objet d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de l'environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel par l'organisation de concours sur des thèmes relatifs à l'immobilier. Depuis sa création, trois concours ont été initiés mobilisant ainsi une soixantaine de jeunes architectes et ingénieurs pour chaque édition.

A titre d'exemple, la troisième édition du concours portait sur la conception d'un immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay.

En 2018, la Fondation d'entreprise a lancé une bourse de recherche sur l'innovation dans la mutabilité des bâtiments dans les aspects réglementaires et techniques, ouverte aux étudiants et jeunes professionnels, ingénieurs et architectes de moins de 35 ans avec une dotation allant jusqu'à 20.000 euros sur 10 mois en partenariat avec la fondation Excellence de SMA et le soutien du groupe ABVENT. Le travail sera supervisé par Pierre Vincent, administrateur de la Fondation, architecte et enseignant-chercheur. Le rendu est attendu pour juin 2019

Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la Fondation, 150 000 euros avaient été investis entre 2012 et 2016 dans le but d'encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. En 2017, la Fondation a été prolongée pour trois années supplémentaires avec une nouvelle dotation de 150 000 euros.

MOMENTS CLÉS DE LA FONDATION



Partenariats et Associations

La Société de la Tour Eiffel s'implique dans différentes associations de lobbying comme l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ou Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (l'IEIF) et Cap Au Nord Entreprendre.

Elle est membre fondateur et membre du Conseil d'Administration de l'OID, une association indépendante réunissant professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et qui promeut le développement durable et l'innovation dans l'immobilier.

Elle est également membre de la FSIF qui compte comme adhérents les sociétés à forte capitalisation dans le secteur immobilier à la Bourse de Paris et qui les assiste sur tous les sujets les intéressants.

La Société de la Tour Eiffel adhère également à l'IEIF afin de se tenir au courant de l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.

La Société de la Tour Eiffel est membre du comité de pilotage de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable. Le rôle de cette charte est d'améliorer la connaissance collective des pratiques et méthodes d'amélioration énergétique du parc tertiaire.

« Cap Au Nord Entreprendre » est le réseau qui représente et regroupe les acteurs économiques de Marseille Nord. La Société de la Tour Eiffel participe à travers ce réseau au développement, à l'implantation, et à la mise en place de projet sur des thématiques phares (ex : la mobilité-transport, la sécurité) et est force de propositions auprès des grands décideurs économiques et est pro-actif dans les besoins du territoire.

La Société de la Tour Eiffel sponsorise aussi le Rugby Club de Massy. Ce sponsoring lui permet de se positionner dans un secteur qui véhicule une image et des valeurs fondamentales propres à la Société de la Tour Eiffel

Charte de chantier

La Société de la Tour Eiffel optimise la gestion des chantiers par la mise en place d'opérations de gestion et de coordination dans le but de minimiser leurs nuisances. Cette coordination passe par une phase de préparation avant le début des travaux : planification, plan d'installation de chantier, etc.

Des campagnes et dispositifs de communication sont également menés auprès des riverains afin de les faciliter à communiquer et de minimiser l'impact du chantier sur leur quotidien (panneaux d'informations, cahier des plaintes, boîtes aux lettres...). Les chantiers de bâtiment où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises mettent en place des plans de coordination afin de préciser l'organisation et de coordonner les actions à venir. Les plans de coordination sont également un outil de prévention des risques d'accidents, l'organisation permettant d'assurer la sécurité des personnes présentes sur le chantier.

Une des dispositions mises en place sur tous les chantiers est la communication vis-à-vis des occupants lors de projets de rénovation. Afin de prévenir les différents locataires, des lettres d'information ou courriels leur sont envoyées précisant la nature, les enjeux et la durée des travaux ainsi que les contacts utiles. Ces lettres sont validées par l'AMO Environnemental puis diffusées par le Maître d'Ouvrage. Une seconde lettre/courriel de remerciement à la fin du chantier les remerciant pour leur tolérance est adressée aux occupants ainsi qu'un formulaire de retour d'impression pour être dans une démarche d'amélioration continue.

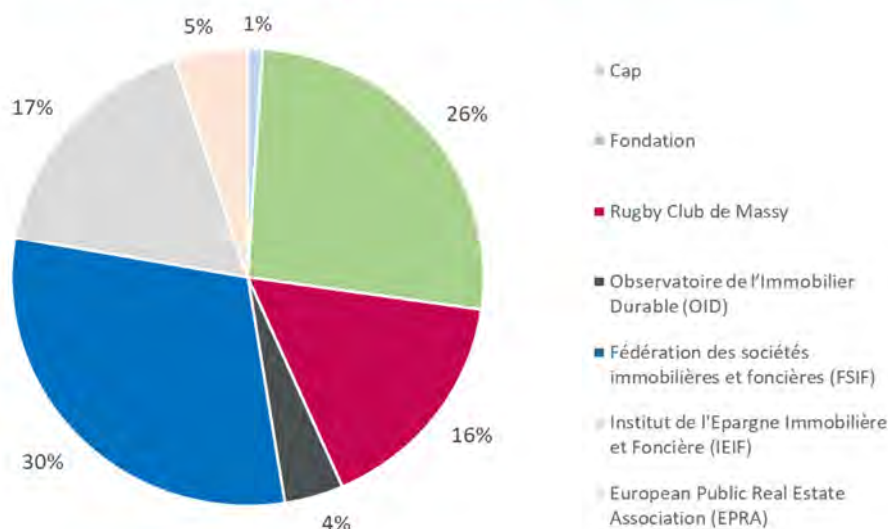
2.3.4 Résultats

Résultats 2018

Montant investi en 2018 dans les instances locales et associations professionnelles

189 907 €

Répartition du budget investis dans les instances locales et associations professionnelles



2.3.5 Indicateurs de performance

Indicateurs de performance

% de montant investi dans les actions de mécénat par rapport à 2017

+19 %

La Société de la Tour Eiffel souhaite s'investir dans les instances du secteur de l'immobilier afin de favoriser son inclusion territoriale. L'augmentation du pourcentage de montant investi entre 2017 et 2018 montre sa volonté d'être impliquée à l'échelle locale et nationale. Elle souhaite investir annuellement 150k euros dans les instances locales et nationales.

3. L'utilisateur client

3.1 Satisfaction des utilisateurs clients

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **la dégradation ou absence de services**.

3.1.1 Description du risque

La place des services dans un environnement de travail participe grandement à la satisfaction des utilisateurs. L'accès aux transports, la maintenance des équipements en chauffage/climatisation, les services de restauration sont des exemples de services utilisés au quotidien et qui favorisent confort et satisfaction de l'utilisateur. La dégradation ou l'absence de ces services peut entraîner le mécontentement des utilisateurs et détériorer la qualité de la relation bailleur-preneur. Afin de ne pas ralentir sa croissance, il est important pour la Société de la Tour Eiffel de considérer ce risque.



« Les exigences des locataires en matière d'usage et de performance environnementale sont au cœur de notre modèle. »

BRUNO MEYER,
Directeur général adjoint
de la Société de la Tour Eiffel

3.1.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à suivre une politique de qualité appuyée par un système de management des services et équipements présents sur ses sites.

L'objectif pour l'année 2021 est que 70 % d'actifs bénéficient d'une offre de services à destination des collaborateurs.

3.1.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire le risque d'insatisfaction des utilisateurs en raison de la dégradation ou absence de services sur les sites. Les actions menées sont les suivantes :

Phase d'exploitation

Afin d'assurer le fonctionnement et la qualité des équipements et services proposés, la Société de la Tour Eiffel encadre la qualité du service rendu par les prestataires par la rédaction de clauses contractuelles prestataires/fournisseurs et garantit un suivi des contrats de maintenance sur les actifs afin d'assurer aux locataires une prestation de qualité. Par ailleurs, annuellement, dans le cadre de sa politique d'achats responsables, elle note les prestataires selon plusieurs critères et fait part des éventuelles pistes d'amélioration ou change de prestataire si celui-ci atteint une notation insuffisante.

Aussi, la Société de la Tour Eiffel organise annuellement des comités d'annexe environnementale. En 2018, 19% des sites font l'objet d'une annexe environnementale et des comités verts ont été organisés sur 73% des baux soumis à annexe environnementale.

Diversification des services

Soucieuse du bien-être de ses locataires, la Société de la Tour Eiffel s'investit dans une démarche d'innovation pour proposer continuellement de nouveaux services. Par exemple sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, les services suivants sont proposés :

- Une crèche d'entreprise à destination des locataires avec une capacité d'accueil de 26 berceaux ;
- Une optimisation du chemin de halage en bords de Seine en parcours de santé est envisagée ;
- L'installation d'un espace forme (des salles de sports qui participent à la santé des occupants) ;
- La rénovation du restaurant interentreprises (RIE) avec une capacité de 400 repas/jour ;
- Un espace Foodles permettant une restauration rapide de qualité (nombre de repas : 100/jour) ;
- Une permanence 2 fois par semaine de Food Truck est assurée sur la place du bâtiment « Narval » ;
- Un système de commandes de repas via internet a été mis en place afin de pallier l'insuffisance actuelle d'accueil et de permettre aux locataires de disposer d'un choix plus varié pour leur déjeuner.

Proximité avec le locataire

La Société de la Tour Eiffel met en place une gestion de proximité en entretenant un dialogue régulier avec ses locataires. Cette proximité s'illustre avec la généralisation de son Help Desks. Depuis le 1er janvier 2017, la Société de la Tour Eiffel a mis en place KOLIMMO. Il s'agit d'une application au service de la gestion des événements et de la vie de l'immeuble. Elle permet à la Société de la Tour Eiffel de lancer automatiquement les demandes d'intervention sur son patrimoine en assurant un suivi et une traçabilité. KOLIMMO a été immédiatement déployé sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine et progressivement sur l'ensemble du patrimoine multi locataires. Cette application présente d'autres fonctionnalités permettant de mettre à disposition des locataires, sur une plateforme collaborative, l'ensemble des documents obligatoires et réglementaires ou bien proposés volontairement en version dématérialisée.

Le dialogue est surtout entretenu par une présence régulière sur site es équipes de TEAM Conseil auprès des prestataires et des locataires dans le but d'échanger avec les représentants de chacun.

Mesure de la satisfaction locataires

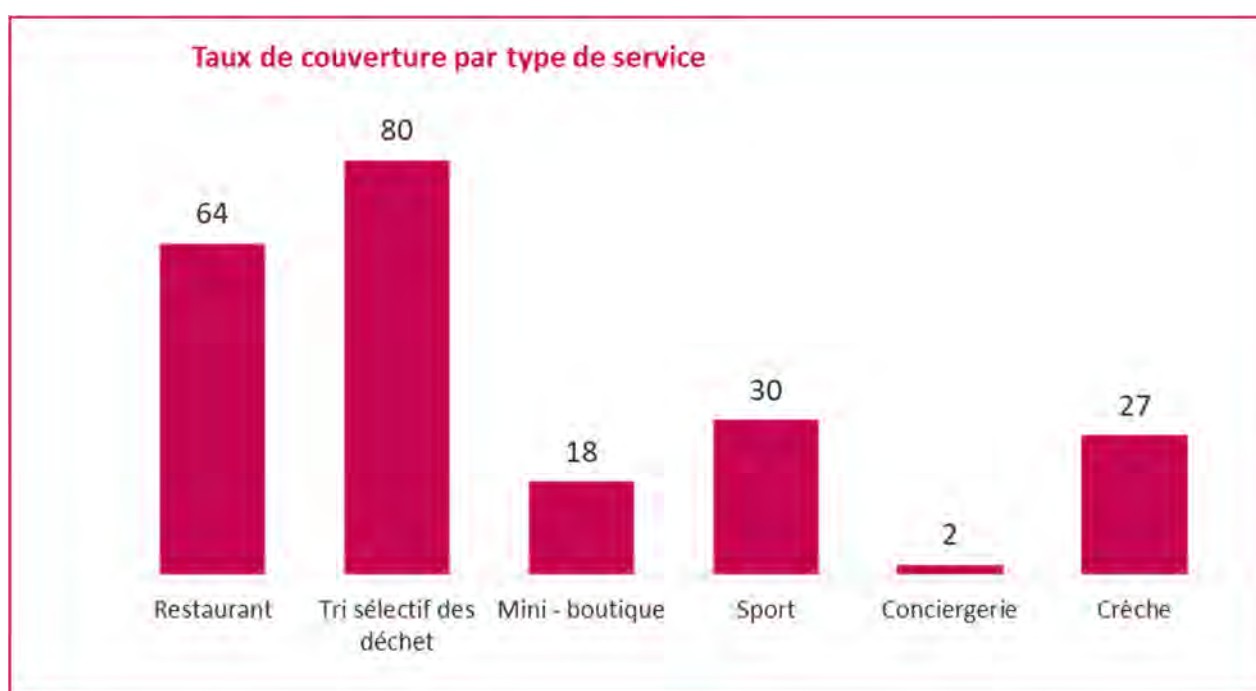
Depuis 2016, trois enquêtes de de satisfaction ont été menées, en 2016 et en 2018 sur la région parisienne, en 2017 sur les locataires en région. En 2018, l'enquête révèle que 70% des locataires de la Société de la Tour Eiffel se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits » des locaux qu'ils occupent. Elles permettent à la Société de la Tour Eiffel de prendre des décisions utiles et de mesurer les effets des actions engagées. Les différentes remarques et observations, telles que l'amélioration du suivi énergétique, de la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, font l'objet de plans d'actions correctives. Par ailleurs, l'enquête de 2018 a révélé les axes d'amélioration :

- L'entretien des espaces verts et abords ;
- L'accès et la signalétique des parkings ;
- Les éclairages extérieurs ;
- Le confort acoustique ;
- La communication ;
- L'accès à des services (conciergerie, pressing et superettes).

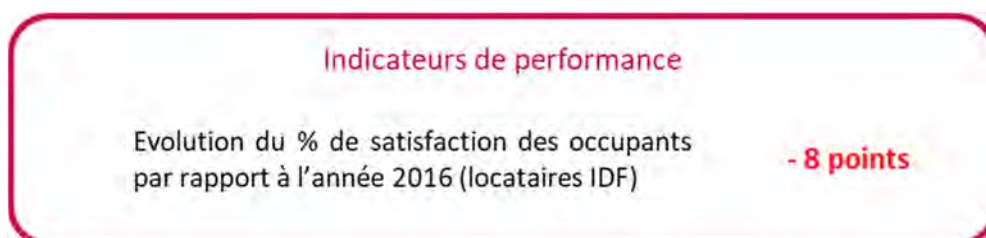
Accessibilité - Personnes à Mobilité Réduite

La Société de la Tour Eiffel s'efforce de rendre l'ensemble de son patrimoine accessible aux PMR : le pourcentage de surface accessible aux PMR atteint 54 %. L'objectif de 2021 est d'atteindre 80%.

3.1.4 Résultats



3.1.5 Indicateurs de performance



La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer le confort et le bien-être des occupants dans les locaux. La diminution du pourcentage de satisfaction est ici expliquée par le fait que l'enquête de satisfaction de 2016 ne comprenait que 39 répondants contre 83 en 2018. L'enquête 2018 est donc bien plus représentative de la satisfaction des locataires. L'enquête de satisfaction de 2018 a permis à la Société de la Tour Eiffel de déterminer les réels axes d'amélioration sur lesquels travailler afin d'atteindre une satisfaction de 80% d'ici 2021.

3.2 Santé et sécurité des utilisateurs clients

Le risque majeur identifié dans cette catégorie est **les risques liés à l'usage des locaux loués**.

3.2.1 Description du risque

La Société de la Tour Eiffel est consciente de l'impact de l'environnement des locaux sur la santé et la sécurité de ses utilisateurs. Un environnement de travail inadapté notamment en termes de santé et de sécurité peut entraîner une augmentation des accidents et des maladies chez les locataires. Le matériel et équipement manquants ou inadaptés (ex : éclairage, rampes, signalisations, etc.), l'absence de surveillance des accès, des défauts d'entretien et d'hygiène participent aux risques de chute, d'infection et de manque de sécurité des utilisateurs.

3.2.2 Présentation de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à trouver des solutions en termes de santé et de sécurité afin de favoriser la qualité de vie des utilisateurs, de prévenir et de réduire les risques au sein des locaux de son parc immobilier.

3.2.3 Présentation des diligences

Phase d'exploitation

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de la Tour Eiffel suit l'intégralité des contrôles réglementaires des installations techniques ainsi que la levée des observations éventuellement émises par le Bureau de Contrôle de façon à assurer à ses locataires un maximum de sécurité. De la même façon, en sa qualité de Bailleur, elle vérifie les actions des locataires sur la vérification obligatoire de leurs installations privatives. Les exercices d'évacuation sont réalisés au niveau de chacun des bâtiments avec l'assistance d'un conseil spécialisé qui vérifie non seulement la bonne évacuation des salariés, mais également les réenclenchements des systèmes de prévention et d'alerte. Les Plans de Prévention et de sécurité sont établis et mis à jour régulièrement afin d'éviter les accidents du travail au sein des équipes des prestataires intervenant sur les sites. Enfin, les sujets «amiante» sont suivis en gestion environnementale et traités en gestion technique dans les règles de l'art afin de préserver les utilisateurs susceptibles d'être exposés. L'ensemble de ses suivis récurrents est primordial pour la Société de la Tour Eiffel qui souhaite aller au-delà de la conformité, l'application intelligente de la réglementation permettant d'atteindre l'objectif de sécurité de toute personne intervenant sur ses sites : locataires, visiteurs, prestataires, public.

Phase chantier

Conformément à la réglementation des chantiers BTP, la Société de la Tour Eiffel se soumet à un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs (PPSPS) sous la tutelle d'un coordinateur SPS. Ce plan établit les règles et conduites à suivre sur le chantier en cas d'incident (accident sur travailleur, incendie, etc.). Il définit les mesures générales de prévention en matière de personnel, hygiène, condition de vie et santé notamment le port des équipements de protection individuelle et l'habilitation du personnel. Enfin, il présente l'organisation générale du chantier en matière d'accès et circulation, utilisation du courant électrique et de levage. Le coordinateur SPS est en charge du respect de ce plan dans le but d'assurer la sécurité des utilisateurs.

La Société de la Tour Eiffel établit également des plans de prévention pour les contrats courants et les travaux sans coordonnateur SPS. Ce document identifie pour chaque phase de l'opération (accès au chantier, circulation, travaux en hauteur, etc.) les risques et les interférences potentiels et introduit les mesures de prévention adéquates. Il engage le prestataire à respecter la réglementation mise en vigueur dans le document et de l'instruire à l'ensemble de son personnel et de ses éventuels sous-traitants. Enfin, les plans de prévention préconisent les actions à avoir en cas de présence d'amiante et d'antennes électromagnétiques.

3.2.4 Résultats



3.2.5 Indicateurs de performance

Le plan d'actions 2018 – 2021 comprend le nouvel indicateur : % (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires sur le patrimoine. En 2018, la Société de la Tour Eiffel a réalisé 84% des contrôles réglementaires sur le patrimoine. L'objectif est d'atteindre 100% en 2021.

4. Les collaborateurs

4.1 Développement du capital humain

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **la gestion des compétences et ressources humaines inadaptées**.

4.1.1 Description du risque

Pour respecter son objectif stratégique de satisfaction des locataires notamment par le biais d'une relation de proximité, la Société de la Tour Eiffel doit se doter de ressources humaines compétentes et les fidéliser. Un personnel aux compétences inadaptées a des conséquences directes sur le bon fonctionnement de l'activité opérationnelle de la Société de la Tour Eiffel et entraîne des conséquences financières.

4.1.2 Description de la politique

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



L'objectif est d'assurer le bien-être des collaborateurs et de favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité en consacrant au moins 2% de la masse salariale à la formation chaque année.

4.1.3 Présentation des diligences

Des actions ont été mises en place selon les trois axes de la politique RH présentée ci-dessus :

Formation

La formation de ses collaborateurs et la gestion de leur parcours professionnel représentent l'un des trois piliers de la politique RH de la Société de la Tour Eiffel. Avec un plan de formation efficace, la Société de la Tour Eiffel valorise les connaissances et les compétences de ses collaborateurs et favorise la promotion interne 69 % des salariés ont été formés en 2018, pour un total de 496,24 heures (cet indicateur prend en compte les heures de formations des deux alternantes). L'augmentation de 0,32 points du % de la masse salariale consacrée à la formation démontre bien la volonté de l'entreprise d'assurer le meilleur épanouissement professionnel possible à ses collaborateurs. Enfin, la politique Formation comprend aussi l'accueil de stagiaires et d'alternants. A ce titre, la Société de la Tour Eiffel a accueilli, durant toute l'année 2018, 2 salariées en contrat de professionnalisation, ainsi que deux stagiaires pour des durées plus courtes.

Les trois axes de la politique de formation sont :



La Société de la Tour Eiffel souhaite également que ses collaborateurs prennent conscience des enjeux RSE, c'est pourquoi la Société a organisé en juin 2017, au bénéfice de l'ensemble de ses collaborateurs, une formation spécifique à ces thématiques sur deux demi-journées. Cette formation sera poursuivie en 2019.

Recrutement / Evolution

La Société de la Tour Eiffel met en avant l'évolution des compétences de ses collaborateurs par différentes mesures :

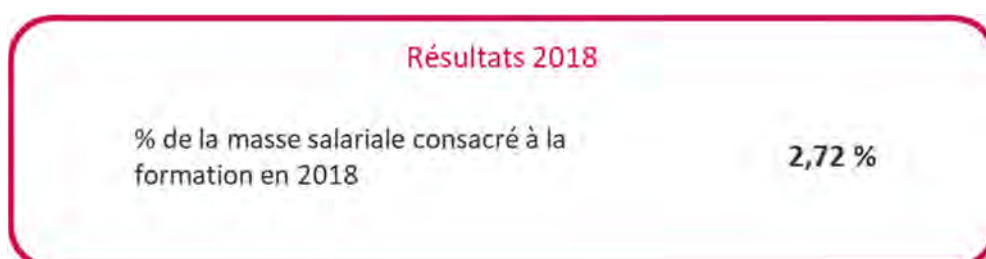
- La conduite d'entretiens annuels de performance pour faire le point avec les collaborateurs et établir de nouveaux objectifs pour l'année suivante et d'entretiens professionnels tous les deux ans pour faire le point sur l'évolution de carrière et déterminer les axes d'évolution ;
- La mise en place d'un plan d'intéressement pour motiver les salariés ;
- La mise en place régulière de plans d'attribution d'actions : tous les collaborateurs sont concernés par l'attribution d'actions gratuites ; ces actions sont définitivement acquises après un certain temps passé dans l'entreprise, ce qui favorise leur fidélisation ;
- L'évolution interne favorisée en cas de besoin particulier, en fonction des souhaits des collaborateurs, plutôt que de recruter en externe.

Qualité de vie

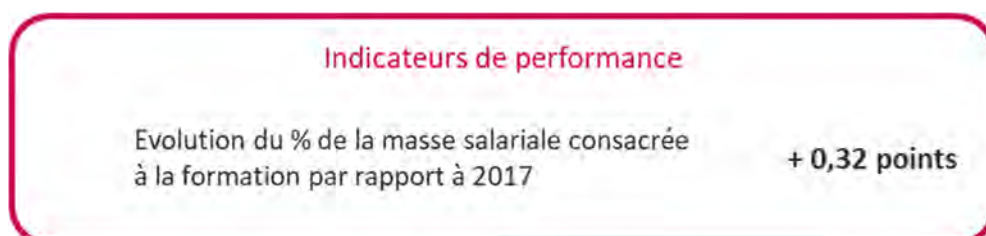
La Société de la Tour Eiffel s'engage à préserver la qualité de vie au travail des collaborateurs afin de développer l'attractivité de l'entreprise, de fidéliser les collaborateurs et de réduire l'absentéisme au travail. Dans cette démarche, la Société de la Tour Eiffel s'assure d'accueillir les collaborateurs dans des locaux contribuant à leur bien-être (cf. 0 « Bien-être au travail »).

En parallèle la Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090. L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions du dialogue et de la représentation des salariés. La Société de la Tour Eiffel veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentielle à l'épanouissement de ses collaborateurs. Le récent portail RH de la Société de la Tour Eiffel joue en faveur du dialogue social. Il permet à chacun des collaborateurs de s'autoévaluer et d'exprimer certains de ses besoins.

4.1.4 Résultats



4.1.5 Indicateurs de performance



Cet indicateur de performance prend en compte les heures de formation à l'école des alternants

4.2 Qualité de vie au travail et sécurité

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le risque lié à la **santé et sécurité des collaborateurs**.

4.2.1 Description du risque

La Société de la Tour Eiffel est consciente de l'importance de la qualité de vie au travail et de la sécurité pour ses collaborateurs. Un mauvais cadre de travail en matière de discrimination et de non-respect des droits du travail ainsi qu'un environnement inadapté peuvent entraîner une augmentation des accidents et des maladies des collaborateurs et participent à la dégradation du bien-être physique et moral au travail.

4.2.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel se mobilise pour favoriser la qualité de vie au travail en créant un environnement de travail favorable à l'épanouissement des collaborateurs et leur assure un cadre de travail optimal par la mise en place d'une charte éthique interne.

4.2.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin d'assurer la santé et la sécurité des collaborateurs. Les actions menées sont les suivantes :

Diversité

Répartition des collaborateurs selon leur sexe



La Société de la Tour Eiffel est convaincue que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Elle lutte contre toutes formes de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelle. Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel, adhère depuis fin 2014 au Global Compact ou Pacte Mondial des Nations Unies et partage les principes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).



En parallèle, la Société de la Tour Eiffel a mis en place un partenariat avec l'ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) La Ruche afin de faciliter l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés dans le secteur professionnel. Grâce aux formations et à l'adaptation des postes et des conditions de travail selon leur compétences et besoins, les ateliers protégés permettent aux travailleurs d'exercer une activité professionnelle salariée au sein de la Société de la Tour Eiffel dans les pôles de l'imprimerie, la papeterie et les prestations de services.

		Au 31/12/2018 *	Au 31/12/2017 *
EFFECTIFS	Effectif salarié	34	32
	Hors mandataires sociaux	32	31
	Avec mandataires sociaux	34	32
	dont hommes	12	11
	dont femmes	22	21
	Nombre (Equivalent Temps Plein) ETP	34	30
	Age moyen des salariés	46	43
MOUVEMENT DU PERSONNEL	Nombre de recrutement externes hors mandataires sociaux	5	7
	Départs volontaires	0	1
REMUNERATIONS	Masse salariale totale (en milliers €)	3451	2839
	Ratio salaire Hommes / Femmes	2,56	nc
	Salariés actionnaires de la société (%)	100	100
FORMATION	Nombre total d'heures de formation**	496,24	1261,14
	% de salariés formés	69	90
TEMPS DE TRAVAIL ET ABSENTEISME	Taux d'absentéisme (%)	2	5
	dont accidents du travail	1	1
Entretiens professionnels	% de collaborateurs ayant un entretien annuel d'évaluation	100%	100%

*Les résultats 2018 et 2017 ne prennent pas en compte l'effectif d'Affine

** Cet indicateur prend en compte les heures de formation à l'école des alternants

L'organisation du dialogue social

La Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090. L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions du dialogue et de la représentation des salariés. La Société de la Tour Eiffel veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentielle à l'épanouissement de ses collaborateurs. Le récent portail RH de la Société de la Tour Eiffel joue en faveur du dialogue social. Il permet à chacun des collaborateurs de s'autoévaluer et d'exprimer ses besoins.

Bien-être au travail

La Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans l'organisation de l'activité de ses collaborateurs. Afin de leur garantir une stabilité de l'emploi, les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont en grande majorité employés sous contrat à durée indéterminée, et à temps plein.

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

Confort et bien-être	Mobilité	Praticité et Espace
<ul style="list-style-type: none"> • Offre de services et de restaurations à proximité importante • Espaces de repos équipés et entretenus • Mobilier neuf 	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleure fluidité et une offre de parking plus importante • Site plus accessible aux grands axes routiers • L'utilisation des transports en commun facilitée (RER, Bus, Métro) 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux plateaux reliés par un ascenseur et des escaliers • Des salles de réunions plus spacieuses

Après deux années d'occupation des nouveaux locaux, l'ensemble des collaborateurs a un avis positif. Cette nouvelle adresse facilite les relations avec les clients et les collaborateurs ont ressenti une amélioration de la qualité de vie au travail.



De plus, en fin d'année 2018, la Société de la Tour Eiffel a souscrit à une prestation avec Serdeco de livraison de panier de fruits. Deux fois par semaine, un panier de 5kg de fruits de saison est donc livré au siège. Il est reconnu scientifiquement que les fruits ont un apport nutritionnel en vitamines, ce qui rentre dans une logique d'alimentation équilibrée, sans oublier leurs bienfaits sur la vitalité et le stress. S'ajoute à cette prestation une dimension Sociale et Solidaire. Il est mis à disposition des salariés de la Société de la Tour Eiffel des tirelires afin de collecter des dons pour l'association des « Restos du Cœur ».

L'ensemble de ces actions favorise le bien – être au travail. La progression depuis 2015 du taux de présence est signe donc que la Société de Tour Eiffel améliore les conditions de travail de ses collaborateurs. Atteignant en 2018 un taux de présence de 98 %.

Depuis 2015, la Société de la Tour Eiffel observe une amélioration du taux de présence de ses collaborateurs. Par rapport à l'année précédente, le taux de présence de l'année 2018 s'est amélioré de 3 points et depuis 2013 de 6 points.

4.2.4 Résultats

Résultats 2018

Nombre d'années d'ancienneté en moyenne d'un collaborateur	7,20 années
Turn-over volontaire	0 %

4.2.5 Indicateurs de performance

Indicateurs de performance	
Evolution du nombre d'années d'ancienneté en moyenne d'un collaborateur par rapport à 2017	+ 0,59 année
Evolution du % de turn-over volontaire par rapport à l'année 2017	- 3,4 points

La Société de la Tour Eiffel s'engage à assurer la santé et la sécurité des collaborateurs. Les efforts menés par toutes les équipes se traduisent par un bien-être au travail au sein du groupe Société de la Tour Eiffel qui se traduit par la fidélité des collaborateurs avec une ancienneté moyenne en croissance et un taux de départ volontaire nul.

5. Les ressources naturelles

5.1 Gestion des ressources et déchets

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **production élevée de déchets**.

5.1.1 Description du risque

Le secteur de l'immobilier est un générateur de déchets important. Les déchets, à condition d'être valorisés par un système de recyclage, peuvent être une source abondante d'utilisation de matières premières. Cependant si le cycle de vie de ces derniers n'est pas pris en compte, la consommation et la production de ces ressources non-renouvelables se verront augmenter. La gestion des déchets est un réel enjeu afin de pallier aux effets négatifs sur l'environnement que peut avoir le gaspillage.

5.1.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions pour réduire la quantité de déchets et de ressources produites et consommées via :

- Une politique ressources/déchets ;
- Le déploiement de la collecte sélective et du tri des déchets ;
- La collection des déchets générés ;
- L'intégration des processus d'économie circulaire sur les chantiers.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectifs d'atteindre 90% de taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine), d'avoir 80% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets et que pour chaque opération, 70% des déchets sont valorisés soit en matière soit en énergie de matériaux sur les opérations d'ici 2021.

5.1.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin réduire la production intense des déchets. Le plan d'actions a été défini en accordance avec la politique des ressources articulée autour des trois piliers majeurs que sont les déchets, les matériaux et les travaux.

Les actions menées sont les suivantes :

Déchets

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte encourage la lutte contre les gaspillages, la réduction des déchets à la source, leur tri et leur valorisation. Dans le prolongement de cette loi, le décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 fait obligation aux producteurs et détenteurs de déchets (entreprises, commerces, administrations...) de trier à la source 5 flux de déchets (papier/carton, métal, plastique, verre et bois) afin de favoriser la valorisation de ces matières. Un point spécifique est porté aux déchets de papiers de bureau. Société de la Tour Eiffel accompagne les sociétés locataires afin de leur permettre de respecter cette loi, en mettant en place une prestation de tri et de reporting pour les immeubles.

Lorsque c'est nécessaire ou possible, des centres de tri sélectif sont mis en place sur les différents sites comme par exemple celui installé sur l'immeuble NACARAT à Nanterre Seine pour assurer la prestation sur l'ensemble du parc d'affaires. Les locataires sont sollicités dans le livret d'accueil et par le règlement intérieur à utiliser ce centre tout en respectant les règles liées à son usage (utilisation de sacs poubelles, propreté du local, etc.).

Matériaux

Dans le cadre de ses contrats multi techniques, la Société de la Tour Eiffel s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur notamment pour la valorisation et l'élimination des déchets.

La Clause Environnementale de ces contrats, en accord avec la législation française, définit les engagements à tenir en matière d'élimination des déchets et de stockage de substances dangereuses :

- L'élimination des déchets générés avec justificatifs de mise en décharge et bordereau de suivi des déchets ;
- Aucun stockage de substance dangereuse sauf autorisation écrite préalable ;
- Nécessité d'un bordereau de suivi de déchets industriels lorsque la quantité dépasse 100kg par chargement ou par mois.

Par ses contrats multi techniques, la Société de la Tour Eiffel s'emploie dans une démarche de gestion des déchets et de valorisation de ces derniers.

De plus, depuis 2013, les équipements des parties communes fonctionnant au R22 ont été entièrement supprimés des actifs du patrimoine grâce à des opérations de rénovation/remplacement des équipements communs. Les rares équipements subsistant en parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.

Travaux

La diminution de la production et de la consommation des déchets passe par une bonne gestion de ces derniers lors de la phase Chantier. La Société de la Tour Eiffel, par sa charte de chantier, attend des entreprises signataires un comportement responsable dans leur gestion des déchets. Les entreprises signataires doivent fournir un livret de politique environnementale montrant l'emploi de matériaux locaux /recyclés/réutilisés dans ses travaux et l'intérêt porté à réduire au minimum la quantité de déchets et à recycler au maximum.

Cette même charte présente les mesures à prendre pour optimiser la gestion des déchets de chantier via :

- Un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) ;
- L'organisation de la collecte des déchets ;
- L'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets.

Ces mesures sont gérées sous la supervision du Responsable Environnement et inscrites dans un plan de gestion des déchets de chantier et un plan d'installation.

En parallèle, sur chaque opération de développement, la Société de la Tour Eiffel valorise 70% les déchets soit en matière soit en énergie. Cette revalorisation intervient après la phase de collecte et avant celle de recyclage d'où l'intérêt d'avoir mis en place la charte de chantier définie ci-dessus. Elle participe à la réduction de l'enfouissement des déchets, pollueur des sols.

Deux types de valorisation sont appliqués :

- La valorisation énergétique : production d'électricité, de biogaz ou de combustible de récupération ;
- La valorisation de matière : traitement et conditionnement des déchets pour en faire des matières premières de recyclage.



FOCUS SUR LEMON TRI

La Société de la Tour Eiffel a mis en place sur ses sites d'Aix-en-Provence et Marseille le tri sélectif en partenariat avec la société LemonTri.

LemonTri propose un service clé-en-main de recyclage multi-flux (plastique, métal, papier, verre, etc) en installant des machines intelligentes dans les lieux de forte consommation pour trier les emballages de boisson. Leurs machines sont incitatives et récompensent le trieur pour son geste.

La matière est collectée et conditionnée par leur filiale, l'entreprise d'insertion Lemon Aide, avant d'être envoyée dans des filières de recyclage choisies pour leur proximité géographique (100% France) et leur efficacité (recyclage 100% matière).

5.1.4 Résultats

Résultats 2018	
% du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets	81 %
% du taux de couverture du reporting déchets	75 %

En 2018, de nombreux sites ont bénéficié du tri sélectif dont celui de La Défense-Nanterre-Seine en région parisienne avec la société Trio Greenwishes et ceux de Marseille et Aix-en-Provence avec un partenariat avec la société LemonTri. Ainsi 81% du patrimoine est concerné par la collecte sélectrice et le tri des déchets.

Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 75 % du patrimoine de bureaux franciliens.

5.1.5 Indicateurs de performance

Indicateur de performance	
% du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets par rapport à 2017	+30 %
% du taux de couverture du reporting déchets par rapport à 2017	+32 %

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire la production de déchets. Le pourcentage, comparé à 2017 du patrimoine concerné par la collecte sélectrice et le tri des déchets a augmenté de 30 points et le taux de couverture du reporting déchet a augmenté de 32 points. Ces chiffres montrent l'efficacité de la politique de gestion des déchets de la Société de la Tour Eiffel.

5.2 Gestion de l'énergie

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'énergie**.

5.2.1 Description du risque

Le secteur de l'immobilier étant le plus émissif de gaz à effet de serre en France, la Société de la Tour Eiffel se doit de prendre en compte des règles en matière de gestion de l'énergie pour l'ensemble de son patrimoine. Les mauvais rendements énergétiques des équipements, l'absence d'énergies renouvelables et le comportement inadapté des locataires conduisent à des consommations intenses et coûteuses et mènent à un impact environnemental négatif. En effet, la production d'énergie est source de gaz à effet de serre qui contribuent au changement climatique. La gestion de l'énergie est un enjeu primordial pour l'environnement et la Société de la Tour Eiffel met de multiples moyens en œuvre afin de réduire ses consommations énergétiques liées aux bâtiments.

5.2.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions énergétiques alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment par :

- La définition d'objectifs de réduction de la consommation énergétique ;
- Le déploiement d'un système de Gestion Technique Centralisée (GTC) ou de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) dans les immeubles ;
- La réalisation d'audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectifs de réduire ses consommations énergétiques finales des bureaux IDF de 40% par rapport à 2013 d'ici 2030, d'atteindre 80% en valeur du patrimoine audité et d'équiper 50% du patrimoine dont la surface est supérieure à 5000m² d'une GTB/GTC.

5.2.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment. Les actions menées sont les suivantes :

Suivi énergétique

La Société de la Tour Eiffel procède à un suivi des consommations de ses bâtiments via une plateforme de gestion de l'énergie Energisme. Energisme met en place une plateforme de gestion des indicateurs environnementaux (énergie, fluides et eaux) des immeubles pour le compte de la Société de la Tour Eiffel.

Le suivi énergétique permet de suivre annuellement l'évolution des consommations, de les quantifier et de pouvoir ainsi établir un plan d'actions dans le but de réduire ces consommations. Ce suivi énergétique a permis la réalisation d'une cartographie énergétique du patrimoine qui sera déployée sur 100% des surface du patrimoine d'ici 2021.

A fin 2018, la Société de la Tour Eiffel a réalisé des audits énergétiques sur 77% (en valeur) des bureaux IDF, se rapprochant ainsi de l'objectif visé de 80% en 2021. Cette cartographie énergétique permet de maîtriser les consommations énergétiques et d'intervenir sur tout dysfonctionnement se produisant.



Répartition des consommations énergétiques réelles

A périmètre constant	2013 (référence)	2017	2018	2017 vs. 2018
Consommation d'énergie totale	25 208	20 707	19 394	- 6 %
Dont fossile	0	1 465	667	- 54%
Dont électricité	1 651	18 037	18 333	+ 2 %
Dont réseau urbain	1 352	1 209	394	- 67 %
kWhEF/m²	258,3	212,2	212,7	+ 0,2 %
kWhEP/m²	618,0	499,0	524,7	+ 5 %

FOCUS SUR LA PLATEFORME ENERGISME



Energisme est une plateforme logicielle à destination des acteurs publics, tertiaires et industriels pour maîtriser leur consommation énergétique. Elle permet de collecter et d'agréger tous types de données multi-fluides provenant de sources hétérogènes. Ces données sont ensuite fiabilisées via des tableaux de bords multi-niveaux et multi-rôles. Sur la plateforme, chaque locataire a accès aux outils dont il a besoin (tableaux de bord, interface et rapports).

Phase d'exploitation

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réaliser des installations techniques à meilleur rendement énergétique telles que :

- l'installation de LED ;
- l'installation de systèmes de pilotage sur l'ensemble des bâtiments de son patrimoine ;
- des travaux de rénovation (isolation).

La Société de la Tour Eiffel sensibilise également ses locataires au comportement écoresponsable, au travers de son « livret du locataire ». Elle inscrit dans son règlement intérieur les informations relatives au tri des déchets commerciaux et à la gestion de l'énergie.

La Société de la Tour Eiffel, par ses contrats multi techniques, engage ses prestataires à une gestion respectueuse des ressources (Eco Property) et au respect de l'environnement. Des clauses de suivi des énergies et d'optimisation énergétique sont inscrites dans le contrat. Le suivi des énergies consiste à réaliser des relevés mensuels des compteurs et à proposer annuellement des améliorations pour diminuer le coût des énergies. En 2018, 45% du patrimoine était équipé d'un système de pilotage, permettant d'atteindre l'objectif visé de 50 %. En parallèle une étude d'optimisation énergétique est réalisée la première année d'exécution du contrat afin de définir des quotas de consommations annuelles et de proposer des plans d'actions. Au cours d'une réunion tenue annuellement, le prestataire se doit de présenter ses analyses d'optimisation et son plan de progrès.

Gouvernance

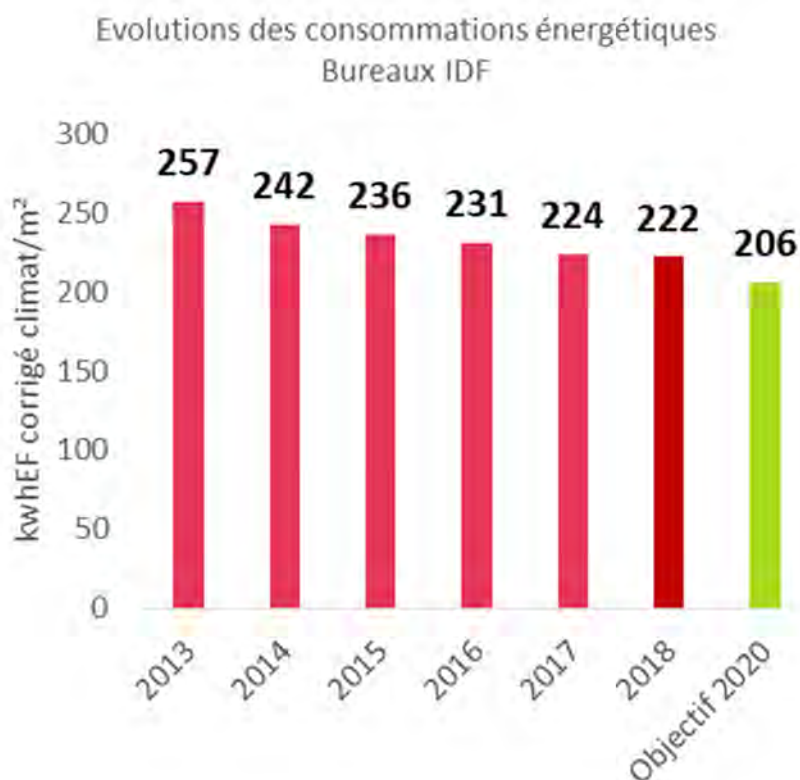
Un Comité environnemental se tient chaque année pour discuter des sujets relatifs à l'environnement. Dans le cadre du risque d'énergie, les sujets suivant sont abordés dans le cadre de cette réunion :

- Suivi de consommations énergétiques ;
- Etat des équipements et point sur leur maintenance ;
- Bilan des améliorations effectuées et propositions.

5.2.4 Résultats



5.2.5 Indicateurs de performance



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses consommations en énergie par l'installation d'équipements performants et le suivi des consommations. Par rapport à l'année 2017, des économies de l'ordre de 0,7% ont été réalisées montrant ainsi la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'atteindre l'objectif de 2021 fixé de - 20% des consommations en énergie finale par rapport à l'année 2013. Depuis 2013, la consommation d'énergie totale a diminué de plus de 13,5%.

5.3 Gestion de l'eau

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'eau**.

5.3.1 Description du risque

Le secteur de l'immobilier est un grand consommateur en eau, majoritairement dans sa phase de construction et d'exploitation. L'eau est une ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années. En plus de voir ses réserves diminuées de manière déraisonnable, l'eau est également sujet au gaspillage en raison de fuites ou d'équipements trop consommateurs installés dans les bâtiments. Au-delà des surconsommations, cette ressource est exposée à diverses pollutions rendant ainsi toute consommation impossible et amplifiant l'effet de gaspillage.

5.3.2 Description de la politique eau

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions en faveur d'une consommation de l'eau responsable par :

- L'utilisation de technologies limitant le gaspillage et prévenant les fuites.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif en 2021 d'atteindre une réduction des consommations d'eau de 30 % (en m³/m²/an) pour les bureaux IDF par rapport à l'année 2013.

5.3.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Phase d'exploitation

Dans le cadre de son plan d'actions visant à la réduction de la consommation d'eau, plusieurs mesures de rénovation ont été mises en place pour remplacer les équipements actuels par de nouveaux plus performants. Les systèmes d'arrosage automatique sont abandonnés ou rénovés afin de prévenir les fuites et d'employer des systèmes plus économiques comme les systèmes de goutte à goutte ou les systèmes hydro-économique qui considère la pluviométrie de la parcelle. L'installation d'équipements à faible consommation est aussi préconisée dans le but de réduire les consommations d'eau. Les équipements en question sont : presto et mousseurs sur la robinetterie, double touche dans les sanitaires. Enfin pour prévenir tout incident d'eau, la mise en place de détecteurs de fuites d'eau est réalisée permettant d'anticiper et d'agir plus efficacement lors de tels événements. Des campagnes de recherches de fuite sont déployées trimestriellement.

Biodiversité

L'arrosage des plantes entraîne l'utilisation d'un volume d'eau important d'où la nécessité d'agir sur les types de plantes installées sur les différents sites. La Société de la Tour Eiffel emploie deux démarches différentes afin de réduire sa consommation d'eau en lien avec l'arrosage.

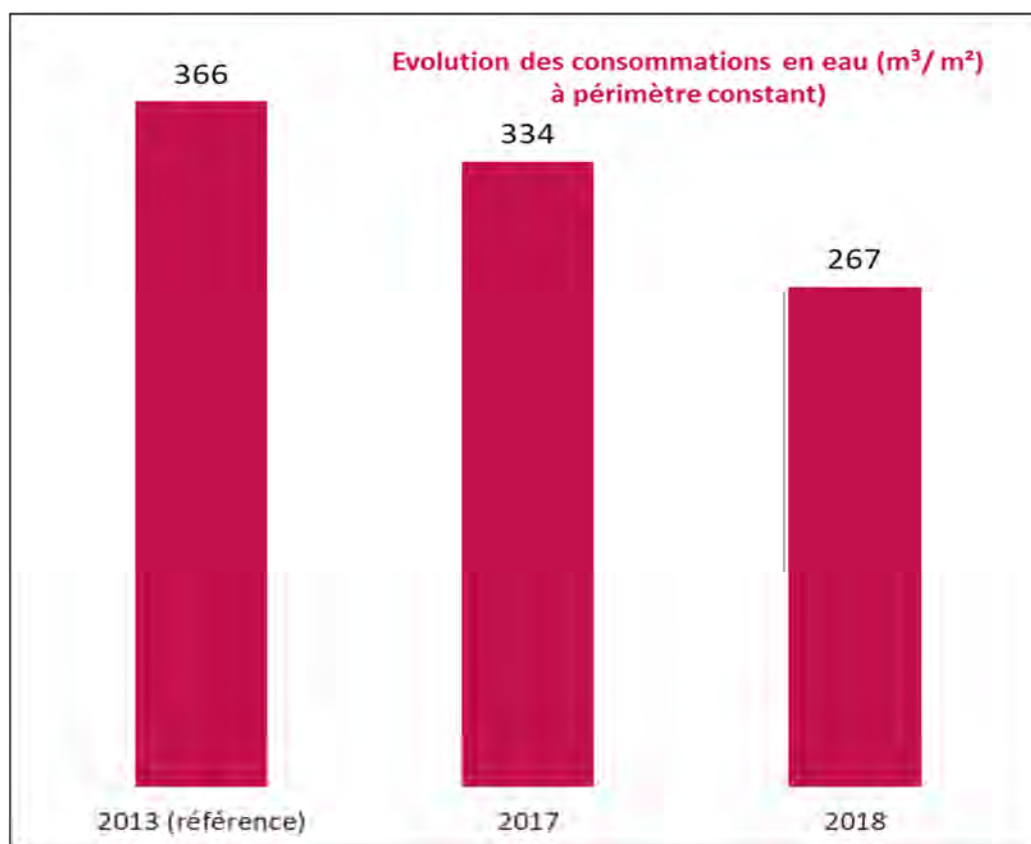
La première est l'intégration de plantes natives à la région concernée. En plus de participer au maintien de l'équilibre des écosystèmes et à la conservation génétique du patrimoine naturel local, l'utilisation de plantes locales permet de réduire les besoins en entretien des plantations, les consommations d'eau notamment. Dans le cas du projet d'Eiffel O2, l'une des actions majeures inscrite dans le diagnostic écologique du site est l'intégration de 70% de plantes natives régionale en s'appuyant sur le Guide des plantes natives du Bassin parisien. Le Guide des plantes natives du bassin parisien regroupe les 145 espèces de plantes issues de milieux naturels franciliens et renseigne de nombreuses informations dont les besoins du végétal en eau, pH et exposition.

La seconde démarche menée par la Société de la Tour Eiffel est de se substituer des plantes classiques pour favoriser l'installation de plantes adapté au site et aux différentes conditions du site (climat, sol, luminosité, etc).

5.3.4 Résultats



5.3.5 Indicateurs de performance



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses consommations en eau. La Société de la Tour Eiffel a fait 27 % d'économie depuis 2013. Entre 2017 et 2018, la consommation d'eau totale a nettement diminué : -20 %.

5.4 Biodiversité

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **mauvaise intégration territoriale et écologique**.

5.4.1 Description du risque

La construction des bâtiments et leur gestion ont des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, la mauvaise intégration de ces bâtiments ainsi que la non-prise en compte de la biodiversité dans leurs phases de construction et exploitation ont des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et la flore. La destruction de cette biodiversité nuit aux bienfaits naturels qu'elle apporte aux écosystèmes comme son rôle de régulateur du climat, de l'air ou de l'eau ou encore son implication dans le procédé de photosynthèse. Une mauvaise intégration écologique du patrimoine nuit aussi à la notion de biophilie qui est à l'attrait naturel qu'à l'Homme vers la nature et ainsi le confort de l'utilisateur est impacté.

5.4.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à créer des habitats écologiques ainsi qu'à préserver et améliorer la biodiversité environnant son patrimoine par :

- La réalisation d'audit écologique en faveur de la biodiversité ;
- L'atténuation des impacts du patrimoine sur la biodiversité ;
- La végétalisation d'espaces et l'introduction d'espèces utiles.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de réaliser une étude écologique sur au moins 50% de son patrimoine d'ici 2021.

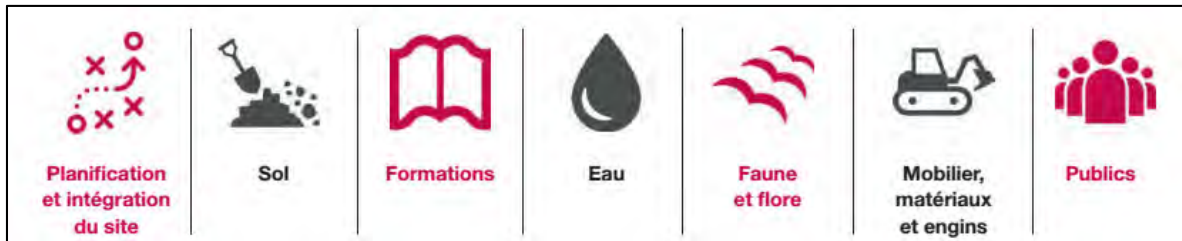
5.4.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de préserver et améliorer la biodiversité environnant son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Label EcoJardin

Le label EcoJardin®, attribué à la suite d'une évaluation indépendante, garantit le respect par le gestionnaire d'exigences en matière de modes de gestion écologique des espaces verts. L'attribution de ce label vise à encourager l'adoption de pratiques de gestion respectueuses de l'environnement en valorisant le travail des jardiniers gestionnaires des espaces verts tout en sensibilisant les usagers aux problématiques du développement durable et aux pratiques écologiques en espaces verts.

Le référentiel de gestion écologique des espaces verts EcoJardin® est un outil technique d'aide à la décision pour les gestionnaires des espaces verts. Il a été créé en 2012 par Plante&Cité pour répondre à la demande de représentants des collectivités publiques et des entreprises, en partenariat avec des représentants des réseaux professionnels et de la formation. Son objectif est de diffuser largement les bonnes pratiques et de mieux faire reconnaître les changements déjà amorcés par certains jardiniers et gestionnaires d'espaces verts. La démarche de labellisation environnementale EcoJardin® suit le « Référentiel de gestion écologique des espaces verts, édition 2014 » de Plante&Cité. Le référentiel distingue sept domaines de gestion :



Les trois domaines les plus importants sont « eau », « sols » et « faune/flore », qui représentent les fondements de la gestion écologique.

La Société de la Tour Eiffel a engagé une démarche visant à intégrer la biodiversité dans les pratiques de gestion menées sur les espaces verts de son patrimoine par l'obtention de ce label EcoJardin©. Plusieurs sites sont d'ores et déjà labellisés notamment ceux du Parc du Golf à Aix-en-Provence en 2017 et du Campus Eiffel d'Orsay certifié en 2015 avec un renouvellement en 2018. Le parc Eiffel La Défense - Nanterre Seine est en phase de projet pour l'obtention de la certification en 2019 et parc des Aigalades à Marseille en 2020.

Le Parc du Golf à Aix-en-Provence, implanté dans un espace boisé, a obtenu le label EcoJardin© en 2017. Grâce à l'élaboration d'un état des lieux initial du site et des enjeux identifiés, l'objectif général pour le site était de concevoir des espaces paysagers pour qu'ils s'insèrent mieux dans la trame écologique locale.

Dans une démarche de renouvellement du label EcoJardin©, le Parc d'Orsay Université s'était fixé de nouveaux enjeux et objectifs écologiques notamment la lutte contre les espèces invasives et l'accueil d'une espèce cible sur le site (le moineau domestique). Les évolutions observées sur le site depuis la première obtention du label (2015), notamment dans les domaines faune/flore, matériaux/mobilier/engins et public, ont permis d'obtenir un avis favorable au renouvellement de la certification.

Amélioration du potentiel écologique

Dans sa démarche d'intégration de la biodiversité dans son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel a mené des actions dans le but d'améliorer le potentiel écologique de ses sites. Le potentiel écologique d'un site se traduit par l'importance que cet espace est susceptible d'avoir pour la préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire considéré.

Sur le site de Nanterre, de multiples dispositions ont été prises pour la valorisation de la biodiversité :

- L'implantation de ruches sur le toit de certains bâtiments. En plus d'agir en faveur de la biodiversité en boostant la pollinisation par les insectes et de soutenir une démarche durable, les ruches permettent de fédérer les employés des sociétés locataires autour d'un événement ;
- La création d'un espace potager, un espace apportant une amélioration visuelle et bien-être aux occupants, qui peut servir de zone de détente et de rencontres. L'aménagement d'un habitat arbustif diversifié, notamment par l'implantation de plantes et d'arbres fruitiers (framboisiers, groseilliers, etc.), permet de créer un nouveau lieu propice au refuge, au nourrissage et à la nidification des insectes et des oiseaux locaux, agréable pour les locataires;
- La volonté de favoriser l'implantation d'espèces locales dans les jardins afin de participer au maintien de l'équilibre des écosystèmes et à la conservation génétique du patrimoine naturel local.

FOCUS : PLAN D' ACTIONS ECOLOGIQUES REALISES EN 2018 SUR LE BATIMENT EIFFEL O2

Dans le cadre des certifications BREEAM In-Use International 2015, une étude écologique a été réalisée par un ingénieur écologue Suitable Qualified Ecologist. Ce dernier a préconisé en faveur de la biodiversité de :

Développer



l'accueil des insectes



l'accueil des mammifères



l'accueil des oiseaux



la sensibilisation et la communication

Appliquer



une gestion écologique



une charte de chantier propre

Planter



des espèces végétales locales, mellifères et/ou nectarifères
provenant de pépinières locales lors des renouvellements

5.4.4 Résultats

Résultats 2018

% (en valeur) du patrimoine bureau
ayant bénéficié d'études écologiques

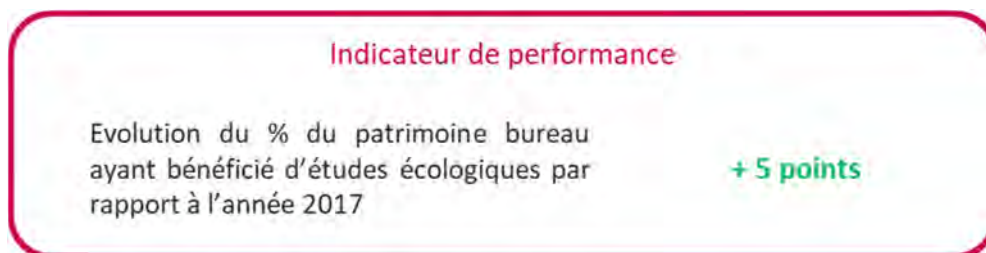
54%

3 sites

ont bénéficié d'un audit
écologique

54% des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques atteignant ainsi l'objectif visé. En 2018, les sites de Bagneux, Eiffel O2, Strasbourg ont bénéficié d'une étude écologique.

5.4.5 Indicateur de performance



L'augmentation entre 2017 et 2018 du pourcentage d'études écologiques réalisées montre la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'améliorer la qualité écologique de ses sites. L'objectif visé pour l'année 2021 est d'atteindre 50% du patrimoine ayant bénéficié d'une étude écologique.

6. Le changement climatique

6.1 Stratégie climatique

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux**.

6.1.1 Description du risque

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



6.1.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à prévenir des risques climatiques auxquels les bâtiments sont exposés et à améliorer la résilience des bâtiments au travers :

- d'une politique environnementale ;
- d'un système de management environnemental et de la mise en place d'un comité de gestion de crise constitué de personnel de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de réaliser une analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine et leurs conséquences sur 100% de ses actifs d'ici 2021.

6.1.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de prévenir des risques climatiques auquel le patrimoine est exposé. Les actions à mener sont les suivantes :

Système de management environnemental (SME)

Dans le cadre d'une gestion environnementale du patrimoine, la Société de la Tour Eiffel a défini et formalisé les processus à suivre en matière de maîtrise des impacts sur l'environnement de son portefeuille d'actifs et de son siège et en matière de prévention des pollutions dans un document nommé « Manuel Qualité et Environnement (QE) ». Parmi ces processus, celui de la « gestion immobilière et environnementale » définit les objectifs de lutte contre le changement climatique par des actions de monitoring et de gestion énergétique. Le plan d'actions de la démarche SME a été défini selon les normes ISO 9001/14001 (2015), normes qui spécifient les exigences relatives à un système de management environnemental.

La fonction de pilote du processus RSE et du système qualité-environnement est mise en place afin de s'assurer que le système de management QE soit conforme aux normes énoncées précédemment. A partir de l'année 2019, un comité RSE se réunit chaque mois pour faire le point sur le plan d'actions établi.

Le plan d'actions mené par la Société de la Tour Eiffel ainsi que la spécificité du fonctionnement du système de management QE (planifier, réaliser, vérifier et agir) engagent une démarche d'amélioration continue et d'anticipation des risques climatiques.

Comité de gestion de crise

La Société de la Tour Eiffel est sujette à des risques de par son activité et son statut d'entreprise cotée. Dans l'optique de gérer ces situations, plusieurs comités de gestion de risques selon les thématiques (accident sur chantier, sinistre majeur, fraude/ usurpation d'identité, etc.) ont été créés. Dans le cadre des risques climatiques, le comité mobilisé est celui qui traite le sujet de sinistre majeur sur le patrimoine.

Le fonctionnement des comités est le suivant : l'ensemble des membres du comité de gestion de crise se réunissent dès qu'un événement le nécessite afin d'identifier immédiatement la nature du risque, ses conséquences, les actions à mettre en œuvre, les ressources à y affecter et la communication adaptée. Les principaux risques avaient été définis en amont par les équipes de la Société de la Tour Eiffel afin de les gérer les mieux possibles suivant les meilleurs standards du marché. La gestion des crises se découpe ensuite en deux parties : une procédure de prévention du risque et une procédure de gestion.

Assurance multirisques

La Société de la Tour Eiffel a souscrit à une assurance multirisque en France Métropolitaine. La portée de cette police d'assurance s'étend aux dommages sur les bâtiments, le matériel, le mobilier et les aménagements ainsi qu'à la responsabilité civile propriétaire d'immeuble. En matière d'incident climatique, l'assurance garantit la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre sur le bâtiment. La prise en compte du risque climatique par la Police d'assurance témoigne de l'importance qu'il a sur le patrimoine.

Cartographie des risques climatiques

La cartographie des risques climatiques est un outil interne d'évaluation des risques physiques liés au changement climatique. Pour réaliser cette cartographie, des aléas climatiques chroniques (pluies abondantes, hausse de la température moyenne, hausse du niveau de la mer) et ponctuels (vagues de chaleur, sécheresse, tempêtes de vents) ont été identifiés sur le patrimoine. Pour chaque aléa, l'exposition et la sensibilité du site en question sont évaluées et permettent ainsi de donner une note de 0 à 100.

La finalité de l'évaluation de l'exposition de l'actif et l'échelle de notation permet de caractériser son exposition aux risques physiques. Le principal objectif de la cartographie des risques est de hiérarchiser les actifs à risque et d'orienter les décisions de rénovation pour s'adapter au futur climat.

6.1.4 Résultats

Résultats 2018	
% (en m ²) d'analyses de risques climatiques menées sur le patrimoine	0%

6.1.5 Indicateurs de performance

La Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif de réaliser une analyse des risques climatiques sur 100% de son patrimoine d'ici 2021. La méthodologie de l'analyse a été travaillée et définie pendant cette année 2018. Les premières cartographies débuteront courant 2019.

6.2 Impacts environnementaux

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est les **émissions de gaz à effet de serre élevées**.

6.2.1 Description du risque

Le secteur immobilier est le premier émetteur de gaz à effet de serre dans l'atmosphère car il en génère tout au long de son cycle de vie (de la construction à la démolition). Ces émissions polluantes qui ne cessent de croître chaque année contribuent grandement au changement climatique actuel d'où la nécessité pour l'immobilier de réduire son empreinte carbone. Cette participation au changement climatique est notamment observable par l'apparition d'îlots de chaleur et de smog en zone urbaine et d'une mauvaise qualité de l'air impactant négativement la santé des citoyens rendant ainsi le patrimoine non conforme à la réglementation. En effet, le 16 octobre dernier, l'ensemble des parlementaires ont approuvé le projet de loi ELAN qui redéfinit les objectifs de performance énergétique pour les bâtiments tertiaires. Des réductions des consommations d'énergie finale d'au moins 40% dès 2030 par rapport à 2010 seront exigées d'où la nécessité pour la Société de la Tour Eiffel de considérer ce risque comme majeur.

6.2.2 Description de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire de manière continue les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine via :

- L'éradication, sur les parties qu'elle gère, des équipements qui utilisent des fluides frigorigènes à risque ;
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine en accordance avec une trajectoire 2°C.

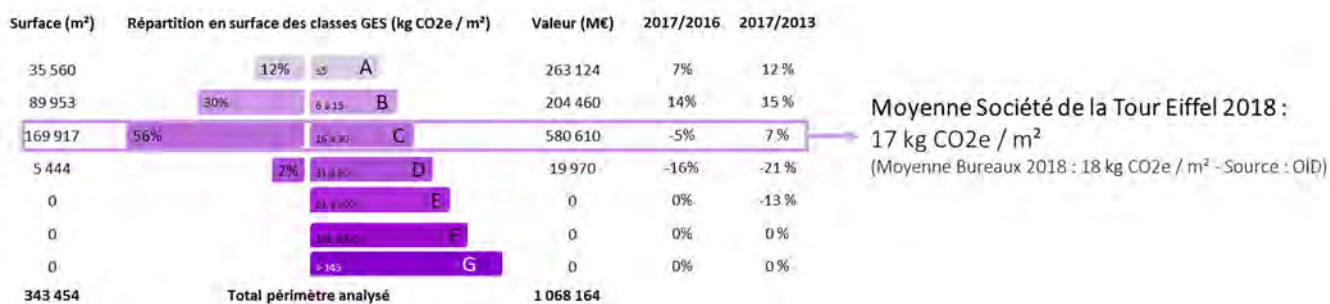
La Société de la Tour Eiffel a pour objectif d'ici 2030 de réduire de 40% par mètre carré loué les émissions de GES par rapport à 2013. Les objectifs visés pour 2021 sont que 100% de son patrimoine n'utilise plus d'équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes à risque et d'avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO₂e/ETP/an.

6.2.3 Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Reporting carbone

Pour limiter son impact sur le changement climatique, la Société de la Tour Eiffel a introduit un reporting carbone (audité par organisme tiers indépendant) sur son patrimoine, dans le but d'améliorer son empreinte sur l'environnement à travers ses programmes de rénovation de l'isolation thermique des bâtiments et d'obtention de certifications environnementales. Le but d'effectuer un reporting carbone est de quantifier les quantités de GES émises par le patrimoine, de suivre leur évolution chaque année et d'ainsi pouvoir déterminer un plan d'actions afin de répondre aux objectifs voulus. Ce suivi est rendu possible par l'utilisation de la plateforme Energisme.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre

Périmètre constant	2013 (référence)	2017	2018	2017 vs. 2018
Emissions totales TCO₂	2479	2072	1752	-15 %
Dont directes	30	342	156	-54 %
Dont indirectes	2449	1730	1596	-8 %
Par m²	25,4	21,2	19,2	-9 %

Phase chantier

Dans le cadre des chartes de chantier qui définissent les conditions d'exécution des travaux, la Société de la Tour Eiffel s'emploie à améliorer la gestion de ses déchets par :

- La mise en place d'un schéma d'organisation et de gestion de déchets (SOGED) qui détermine les modalités de collecte et de tri et le degré de travail de tri effectué ;
- L'organisation de la collecte des déchets de chantier par des accords avec les prestataires en charge de l'approvisionnement et l'évacuation des bennes et déchets vers les filières les plus appropriées ;
- L'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets de chantier avec l'identification et le tri des déchets produits par type et quantité.

Le tri et le recyclage participe à une démarche de revalorisation des déchets qui permet de réduire les émissions de GES.

La Société de la Tour Eiffel s'engage également à gérer les approvisionnements en circuit court, un circuit de distribution dans lequel intervient au maximum un intermédiaire entre le producteur et le consommateur. Dans le secteur du bâtiment, il présente de multiples bénéfices que ce soit pour l'environnement, pour l'économie ou pour la dynamisation des territoires lors de la phase de chantier et d'exploitation des bâtiments. C'est une démarche gagnante notamment avec la diminution des gaz à effet de serre étant donné qu'il y a une réduction des distances entre producteurs et consommateurs.

Politique de certification

La Société de la Tour Eiffel mène une politique de certifications environnementales (BREEAM, HQE et EcoJardin) sur l'ensemble de son patrimoine qui valorise les performances environnementales des bâtiments et réduit leur empreinte carbone. Cette politique contribue à une meilleure gestion des ressources employées telles que l'eau et l'électricité, apporte un confort supplémentaire aux utilisateurs et réduit les coûts de fonctionnement du bâtiment. À fin 2018, 77 % du patrimoine de bureaux franciliens bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.

COMMUNICATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE - INDICATEURS EPRA

GLOBALITÉ DU PATRIMOINE : PÉRIMÈTRE COURANT SANS CORRECTION CLIMATIQUE

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2017) PÉRIMÈTRE COURANT	Référence EPRA / GRI G4 (CRESD)	Unité	Périmètre 0 Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)					Périmètre 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (Services Généraux)					Périmètre 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)					Périmètre 1 + 2						
			2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018		
			ENERGIE																					
Consommation d'énergie totale	ENERGY ABS / G4 EN 3	MWh _{net}	206	200	181	110	110	4 833	5 261	9 090	13 412	12 803	40 947	40 915	36 571	46 174	41 874	45 780	54 011	45 757	59 586	54 677		
Dont fossile			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 574	6 798	3 643	7 574	6 798	7 574	6 798	3 643	7 574	6 798		
Dont électricité			89	66	38	110	110	1 856	4 195	7 881	10 572	11 037	33 373	34 117	32 928	38 600	35 075	35 228	38 311	40 810	49 172	46 112		
Dont réseau urbain			117	134	143	0	0	2 977	1 067	1 209	2 840	1 766	0	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	2 840	1 766		
... Par m ²																		185,1	182,5	174,3	173,5	175,7		
																		417,3	411,1	408,4	385,9	397,5		
périmètre couvert																		100%	84%	65%	71%	63%		
GAZ A EFFET DE SERRE																								
Emissions totales	GHG ABS / EN 15616	T CO ₂ e	17	17	19	5	5	590	571	897	1 758	1 516	4 759	4 529	3 662	4 890	4 255	5 349	5 922	4 559	6 648	5 899		
Dont directes																		1 773	1 674	928	2 099	1 778		
Dont indirectes																		3 576	3 657	3 631	4 549	3 992		
... Par m ²																		21,6	20,0	17,4	19,4	19,0		
																		157	152	102	866	492		
																		100%	84%	65%	71%	63%		
EAU																								
Consommation totale	WATER ABS / G4 EN 8	milliers m ³	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	1,8	4,9	9,3	27,0	36,1	53	67	67	68	53	55	71	73	96	92		
... Par m ²																		221	241	280	325	290		
périmètre couvert																		247 sup	226 sup	263 sup	206 sup	329 sup		
																		357	352	403	487	492		
																		100%	64%	65%	81%	67%		
DECHETS																								
Tonnage total	WASTE ABS / G4 EN 23	T											621	1 486	921	267	81	704	2 271	1 000	401	209		
... Par m ²																		3,4	9,9	5,1	4,6	5,7		
périmètre couvert																		210 sup	220 sup	134 sup	87 sup	37 sup		
																		357	352	403	487	492		
																		50%	65%	48%	18%	3%		
CERTIFICATIONS																								
Total	CRE 8	% /VMD																47%	62%	68%	68%	67%		
Dont Construction																		31%	30%	29%	24%	26%		
Dont Exploitation																		42%	59%	68%	68%	67%		
PÉRIMÈTRE																								
Perimetre reporting 01/01/2013 -																		171	348	408	407	481		

La Société de la Tour Eiffel se conforme aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) en matière de reporting lié au développement durable.

Ce reporting lui permet de suivre l'évolution de sa performance environnementale et de mettre en place des actions lui permettant de progresser sur tous les aspects RSE.

La performance environnementale est communiquée sur deux périmètres : la globalité de son patrimoine et les bureaux Île-de-France (à périmètre constant sans correction climatique). La Société de la Tour Eiffel continue d'inclure cette année la méthodologie utilisée (voir Annexe 1 : Méthodologie – Reporting EPRA).

ANALYSE DES RÉSULTATS EPRA 2018 ÉNERGIE

– Les consommations d'énergie globales, en valeur absolue, suit une trajectoire montante qui s'explique par l'accroissement du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel.

– En valeur relative, l'intensité énergétique surfacique globale à légèrement augmentée du au changement de périmètre. La Société de la Tour Eiffel continue ses efforts sur l'efficacité énergétique de ses immeubles, en collaboration avec ses parties prenantes externes (locataires, exploitants multi-techniques).

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE : PÉRIMÈTRE CONSTANT (Like –for-Like) SANS CORRECTION CLIMATIQUE

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2017) PÉRIMÈTRE CONSTANT	Référénc e EPRA / GRI G4 (CRESD) Unité	Périmètre 0 Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil (Paris 8)					Périmètre 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (Services Généraux)					Périmètre 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)					Périmètre 1 + 2				
		2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
ENERGIE																					
Consommation d'énergie totale	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh	206	200	181	110	110	3 538	1 288	2 822	1 732	2 232	18 751	13 204	19 065	18 974	17 162	22 289	22 155	21 983	20 707	19 394
Dont fossile	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	130	1 465	1 461	667	39	130	1 465	1 461	667
Dont électricité	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh	89	66	38	110	110	561	222	1 614	524	1 838	18 711	13 074	17 601	17 513	16 495	19 272	13 296	19 214	18 037	18 333
Dont réseau urbain	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh	117	134	143	0	0	2 977	1 067	1 209	1 209	394	0	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	1 209	394
... Par m ²	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh/m ²																228,4	227,0	225,3	212,2	212,7
	ENERGY ABS / G4 EN 3 MWh/m ²																558,5	541,7	530,1	499,0	524,7
GAZ A EFFET DE SERRE																					
Emissions totales	GHG ABS / EN 15&16 T CO ₂ e	17	17	19	5	5	481	227	355	264	215	1 764	1 148	1 816	1 808	1 536	2 245	2 188	2 171	2 072	1 752
Dont directes	GHG ABS / EN 15&16 T CO ₂ e																9	30	343	342	156
Dont indirectes	GHG ABS / EN 15&16 T CO ₂ e																2 236	1 565	1 829	1 730	1 596
... Par m ²	GHG ABS / EN 15&16 T CO ₂ e/m ²																23,0	22,4	22,3	21,2	19,2
EAU																					
Consommation totale	WATER ABS / G4 EN 8 milliers m ³	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	1,8	1,4	4,2	9,7	16,1	25	28	27	23	11	27	29	31	29	23
... Par m ²	WATER ABS / G4 EN 8 milliers m ³ /m ²																280	296	359	334	267
DÉCHETS																					
Tonnage total	WASTE ABS / G4 EN 23 T											259	85	145	141	62	313	320	209	147	62
... Par m ²	WASTE ABS / G4 EN 23 T/m ²																6,3	6,4	4,2	3,6	5,1

hors droit des actifs au 31/12/2018 :

- Périmètres couverts : rapport entre le cumul des surfaces où les données sont disponibles et ne nécessitent aucune estimation et le cumul de surfaces du périmètre de RSE de l'année 2018
- Périmètre reporting RSE année 2018 : périmètre d'exercice.

Attention : peut différer du périmètre couvert pour les années N-1 dans la mesure où des données recueillies en 2018 portant sur les exercices précédents n'ont pas été recueillies les années précédentes

- Voir également le protocole de reporting sur notre site inter

GAZ À EFFET DE SERRE

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

– De la même manière que l'énergie, les émissions des bâtiments de la Société de la Tour Eiffel suivent, sur le périmètre global, sont en légère hausse depuis 2017 dues à un changement de périmètre.

EAU

– Les consommations d'eau ont diminué sur le périmètre global. Cette tendance s'explique par l'efficacité de la gestion de l'eau de la Société de la Tour Eiffel.

– Sur le périmètre courant, elles diminuent également depuis 2016.

DÉCHETS

– Les déchets générés par les immeubles du périmètre courant sont en forte diminution depuis quelques années. Cette performance se mesure également sur le périmètre global. En 2018, le parc de Nanterre a mis en place un centre de collecte, tri et recyclage des déchets.

Légendes, définitions et périmètres :

- % /VHD : pourcentage exprimé en valeurs

FOCUS SUR LES BÂTIMENTS CERTIFIÉS EN 2018



SEINE ETOILE, 14 735m² à Suresnes

En décembre 2016, le bâtiment « Seine Etoile » a obtenu la certification environnementale HQE™ Exploitation avec un niveau « BON » 3★ pour les axes Bâtiment Durable et Gestion Durable. Un plan d'amélioration continu est en place sur le site afin d'optimiser le profil environnemental. La rénovation de la GTB en 2018 ainsi que la contribution des différentes parties prenantes du site (locataire, mainteneur, propriétaire), ont permis de réduire de façon significative les consommations d'électricité et d'eau sur le site, et un suivi optimisé de ces consommations. La certification HQE™ Exploitation a donc été renouvelée en 2018, avec un niveau TRES BON 7★ sur l'Axe Gestion Durable.



SAINT-CLOUD, 4104m²

Le site de Saint Cloud, qui accueille les plateaux télévisés de France Télévision, était le premier actif de production audiovisuelle à obtenir la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation. Les nouveautés pour cet actif en 2018 sont le remplacement des tours aéroréfrigérantes par des DRY adiabatiques, permettant de réduire les risques sanitaires, et une diminution des consommations d'eau. Par ailleurs, une zone de collecte de déchets extérieure, a été mise en place, pour permettre un tri sélectif poussé sur site. Ces deux actions ont participé au renouvellement de la certification fin 2018.

IFFEL O2, 5229m² à Montrouge

Le bâtiment « Eiffel O2 » a obtenu la certification BREEAM® In-Use avec un niveau EXCELLENT sur l'axe Asset Performance et EXCELLENT sur l'axe Building Management.

PARC DES TANNERIES, le parc d'activités à Strasbourg

Quatre bâtiments du parc des Tanneries ont obtenu certification BREEAM® In-Use

- Bâtiment 8 : Part I (Very Good), Part II (Good) 1 351m²
- Bâtiment 9 : Part I (Good) 1 300m²
- Bâtiment D2 : Part I (Very Good) 1 640m²
- Bâtiment 52 : part I (Good) 685m²

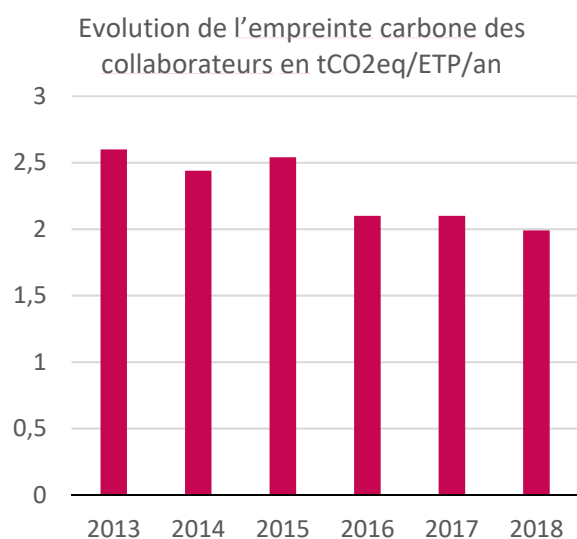
Parc Eiffel La Défense Nanterre

Quatre bâtiments du Parc Eiffel la Défense Nanterre ont obtenu certification BREEAM® In-Use :

- Nanteuil : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Very Good)
- Narval
 - Bâtiment A : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)
 - Bâtiment B : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)
 - Bâtiment C : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)

La société de la Tour Eiffel s'efforce d'améliorer la qualité environnementale de ses actifs. En effet, 56% (en valeur) des bâtiments ont vu leur niveau de certification s'améliorer lors de leur renouvellement.

Actions ponctuelles



La Société de la Tour Eiffel mène des réflexions sur sa stratégie environnementale notamment l’intégration des énergies renouvelables sur ses projets au travers de contrats avec EDF et l’amélioration de l’isolation thermique de ses bâtiments dans le but de réduire les besoins énergétiques et ainsi les émissions de GES. La Société de la Tour Eiffel s’emploie également à éradiquer l’utilisation des fluides frigorigènes à risque qui ont démontré une action destructrice sur la couche d’ozone (protocole de Montréal). Enfin elle incite ses parties prenantes à utiliser des modes de déplacement doux avec notamment la volonté d’utiliser des voitures hybrides. A titre d’exemple, la proximité au transport en commun est un critère important dans le choix des sites : 82% (en nombre) des actifs sont situés à moins de 500 mètres d’un réseau de transport.

La Société de la Tour Eiffel développe une politique de certifications environnementales sur les projets de développement et maintient un taux de déploiement de 100% cette année.

Enfin, la Société de la Tour Eiffel calcule et communique chaque année l’empreinte carbone par collaborateur dans le but de maîtriser son empreinte carbone. Cela permet également de sensibiliser les employés aux problématiques environnementales. En 2018, l’empreinte carbone des collaborateurs est de 1,99 tCO₂eq/ETP/an et diminue de 5% par rapport à 2017.

6.2.4 Résultats

Résultats 2018	
Moyenne des émissions de GES par m ² loué des bureaux IDF à climat constant par rapport à 2013	20 kg CO ₂ e/m ²
% (en valeur) des bureaux IDF certifiés et / ou labélisés en 2018	76 %

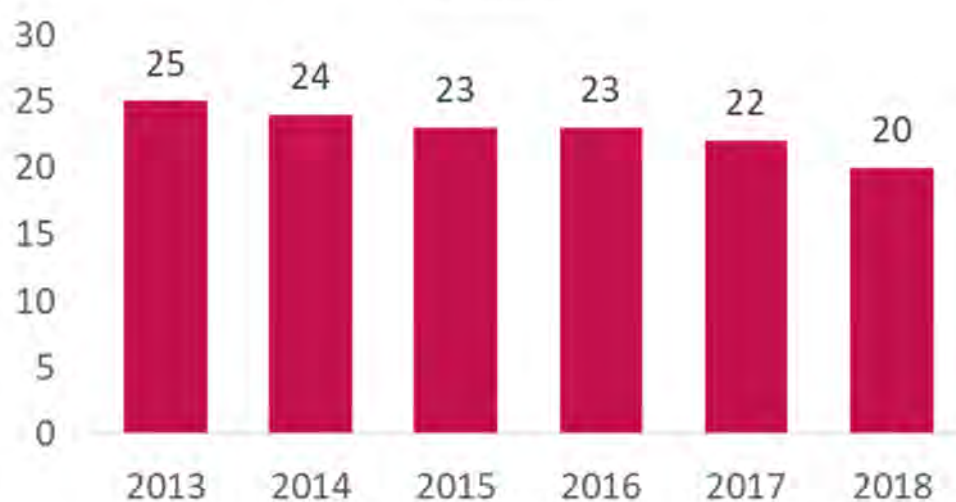
6.2.5 Indicateurs de performance

Indicateur de performance

Evolution du % (en valeur) des bureaux IDF certifiés et labélisés par rapport à 2017

+ 4 points

Evolution des émissions de GES par m² loué (kg CO₂e/m²) du patrimoine bureaux IDF à climat constant



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Par rapport à l'année 2017, une diminution de l'ordre de 10% des émissions de GES a été observée sur les bureaux IDF se rapprochant ainsi de l'objectif de 2030 (-40%).

7. Plan d'actions RSE 2018-2021 : 4 axes & 33 engagements

Les résultats 2018 ne prennent pas en compte le portefeuille Affine et les objectifs 2021 ont été déterminés de manière prudente et dans l'ignorance de l'impact du portefeuille Affine

Thèmes	Périmètre	Engagements	Indicateur
AXE 1 - LA SATISFACTION DES LOCATAIRES			
Mesure de la satisfaction NEW	Patrimoine	Améliorer la satisfaction des locataires	% de satisfaction des locataires
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Patrimoine	Assurer la santé des utilisateurs au sein des locaux	% (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués NEW
Accessibilité	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	% de surface accessible
Services	Bureaux	Diversifier une offre de services variés à destination des occupants (espace forme, restauration, crèche, ...)	% d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants NEW
AXE 2 - TERRITOIRE ET ENGAGEMENTS SOCIETAUX			
Ethique et déontologie	STE et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents, intégrer les codes éthiques et déontologiques	Scores GRESB Scores EPRA sBPR
Corruption	STE	Engager les collaborateurs dans la lutte contre la corruption	% de salariés engagés par la charte éthique interne NEW
Gouvernance	STE	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage	Fréquence de réunion du Comité RSE
	STE et parties prenantes	Impliquer les parties prenantes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs attentes	Réalisation d'une matrice de matérialité
Achats responsables	STE et parties prenantes externes	Viser 100% des contrats de prestations multi-techniques et de multi-services respectant une clause de développement durable.	% de contrats multi-techniques ayant une clause environnementale NEW
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	Participation active à des instances locales et associations professionnelles	Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles NEW

Objectif 2021 <small>* L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille ex - Affine</small>	Résultats au 31/12/2017	Résultats au 31/12/2018	Commentaires
* 80 % des locataires sont satisfaits	77,3%	69%	La société de la Tour Eiffel a réalisé en 2016 et 2018 une enquête de satisfaction sur les locataires IDF : - Enquête IDF 2016 : 39 répondants dont 34 locataires distincts - Enquête IDF 2018 : 83 répondants dont 81 locataires
* 100% des contrôles réglementaires et obligatoires effectués	NC	84 %	84 % des contrôles réglementaires et obligatoires ont été effectués en 2018.
* 80 % de surface accessible	NC	54%	Le pourcentage de surface accessible aux PMR est de 54 % sur le patrimoine
* 70 % d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants	NC	66%	En 2018, une étude a montré que 66% des actifs bureaux bénéficient d'au moins 1 service (espace forme, conciergerie, crèche, restaurant et mini-boutique) à destination des occupants. L'objectif de 2021 est d'atteindre les 70%.
3* au GRESB Gold à l'EPRA sBPR	2* au GRESB Bronze à l'EPRA sBPR	3* au GRESB Bronze à l'EPRA sBPR	La Société de la Tour Eiffel participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2013. Ce titre récompense les politiques menées en matière de monitoring, de management et de gestion des risques et des opportunités. En 2018, elle obtient 3 étoiles et souhaite le garder durant les trois prochaines années. La Société de la Tour Eiffel applique également depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reporting a permis de remporter un « EPRA Bronze sBPR Awards » en 2018.
100% des salariés engagés dans la lutte contre la corruption	100 %	100 %	100% des salariés sont engagés dans la lutte contre la corruption atteignant ainsi l'objectif visé pour 2021.
8 réunions du Comité RSE par an	8	8	En 2018, le comité de pilotage RSE s'est réuni huit fois.
Réalisation d'une matrice de matérialité	non	non	La réalisation de la matrice de matérialité est prévue avant l'année 2022.
* 100% des contrats multi-techniques ont une clause environnementale ou se réfère à une charte environnementale	NC	53 %	En 2018, 53% des contrats multi-techniques détenaient une clause environnementale. L'objectif est d'atteindre les 100% d'ici trois ans.
Investir 150k euros par an	159 349 €	189 907 €	La Société de la Tour Eiffel s'implique annuellement dans la Fondation, différentes associations de lobbying et mécénats locaux. Elle participe à leur développement par des dotations annuelles. En 2018, 189 907 € ont été versés dans ces associations, soit + 19 % par rapport à 2017.

AXE 3 - EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

Construction / rénovation et gestion durable	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développements, maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	Taux de déploiement d'une politique de certifications environnementale sur les projets de développement
	Bureaux IDF	Intégrer des processus d'économie circulaire sur les chantiers NEW	% de déchets liés à des opérations de développement valorisés
	Bureaux IDF	Détenir des actifs verts	% en valeur des actifs certifiés ou labélisés
Amélioration de la résilience du patrimoine face au changement climatique	Patrimoine	Réaliser une analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine et leurs conséquences NEW	% en surface diagnostiquée
	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun
	Bureaux IDF	Diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, en cohérence avec une trajectoire 2°C	Moyenne des émissions de GES par m ² loué Périmètre constant bureaux IDF
	Patrimoine	Eradiquer les fluides frigorigènes à risque	% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22
	STE	Réduire l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	tCO ₂ / ETP / an
Accompagnement à la transition énergétique des bâtiments	Bureaux IDF	Réaliser des audits énergétiques sur les actifs	% en valeur du patrimoine audité
	Patrimoine	Déployer un système de pilotage	% en valeur du patrimoine équipé d'un système de pilotage
	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale énergétique	% en surface cartographiée énergétique
	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales à horizon 2030	Moyenne des consommations d'énergie finale par m ² loué sur le patrimoine des bureaux IDF à Périmètre constant
Gestion de l'eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine à horizon 2030	% (m ³ /m ² /an) de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF (à périmètre constant)

100 % de projets de développement sont certifiés et suivent une charte de chantier propre	100%	100%	La Société de la Tour Eiffel déploie une politique de certification pour l'ensemble de ses projets développements.
70 % des déchets sont valorisés en matière ou énergie	NC	70%	En 2018, 70% des déchets ont été valorisés en matière ou en énergie sur les projets de développement. A partir de 2019, cet objectif prendra également en compte les projets de rénovations
* 80% en valeur d'actifs certifiés ou labélisés	73%	76%	À fin 2018, 76% du patrimoine de bureaux francilien bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.
100 % des actifs diagnostiqués (en surface)	NC	0%	Le lancement de la réalisation de l'analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine est prévu pour l'année 2019.
80 % d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun*	82%	82%	82 % des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.
* -40 % en 2030 (par m ² loué) d'émissions de GES par rapport à 2013	-11% à climat constant entre 2013 et 2017	-21% à climat constant entre 2013 et 2018	À climat constant, une baisse de 21 % des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ / m ²) est constatée sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2018. La Société de la Tour Eiffel souhaite atteindre une réduction de 40% d'ici 2021.
100% du patrimoine n'utilisant pas d'équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes à risque*	100%	100%	Les équipements des parties communes fonctionnant au R22 ont été entièrement supprimés des actifs du patrimoine grâce à des opérations de rénovation/remplacement des équipements communs depuis 2013. Les équipements des parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.
* Avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO ₂ e / ETP / an	2,1	1,99	Les collaborateurs ont une empreinte carbone de 1,99tCO ₂ e. Depuis 2013, l'empreinte carbone des collaborateurs a diminué de 32 %.
80 % (en valeur) des bureaux IDF audités*	71%	77%	Plusieurs audits énergétiques ont été réalisés en 2018 se rapprochant ainsi de l'objectif visé de 80% en 2021.
* 50 % (en valeur) du patrimoine	47%	45%	En 2018, 45% du patrimoine est équipé d'un système de pilotage.
* 100 % de la surface du patrimoine	98%	84%	La part de la surface cartographiée du patrimoine est respectable : 85 % en 2013 à 84 % en 2018 malgré un accroissement du patrimoine en 6 ans
* -40 % en 2030 de réduction des consommations (en énergie finale par m ² loué) par rapport à 2013	-12,9% à climat constant entre 2013 et 2017	-13,6% à climat constant entre 2013 et 2018	Avec 13,6 % de réduction des consommations par rapport à la référence 2013, la démarche d'efficacité énergétique confirme son encrage et la bonne tendance en vue des - 20 % en 2020.
* Réduire les consommations d'eau de -30 % en 2030 (en m ³ /m ² /an) pour les bureaux IDF par rapport à 2013	-9% en m ³ /m ² /an entre 2013 et 2017	-27% en m ³ /m ² /an entre 2013 et 2018	Les consommations d'eau ont diminué d'environ 27% entre 2013 et 2018 sur le périmètre bureaux IDF

Collecte et le tri des déchets	Bureaux	Collecter les déchets générés	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets
	Patrimoine	Connaitre et mesurer la collecte sélective et le tri des déchets	% de reporting (détaillé par nature de déchets)
Biodiversité	Patrimoine	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité	% (en valeur) de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité.
Sensibilisation des locataires à nos engagements RSE"	Patrimoine	Etendre le périmètre des annexes environnementales sur la totalité des baux	% d'annexes environnementales signées sur les baux NEW
	Patrimoine	Etendre le périmètre des annexes environnementales sur la totalité des baux	% d'annexes environnementales signées sur les baux NEW
AXE 4 - LES COLLABORATEURS : ATTIRER ET FIDELISER LES TALENTS			
Diffuser les principes RSE dans les métiers	STE	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.	% de salariés formés sur la thématique du développement durable
Bien - être des collaborateurs	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs	Turn over volontaire NEW
	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs	Ancienneté NEW
Favoriser la montée en compétence des collaborateurs	STE	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité	% de la masse salariale consacrée à la formation
Diversité et égalité de traitement	STE	Organiser des revues annuelles des inégalités lors des réunions DP, réunion comex et comité RH	Nombre de revue annuel

* 70 % de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	43%	75%	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 75 % du patrimoine versus 43 % en 2017.
* 90 % (en valeur du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets) de reporting (détaillé par nature de déchets)	51%	81%	Le tri des déchets est pratiqué sur la majorité des actifs de la société. Ces actifs représentent 81 % de la valeur du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets.
* 50 % du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques	47%	54%	54% des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques atteignant ainsi l'objectif visé. En 2018, les sites de Bagneux, Eiffel O2, Strasbourg ont bénéficié d'une étude écologique.
* 50% d'annexes environnementales signées sur les baux	NC	19%	En 2018, 19% d'annexes environnementales ont été signées sur les baux. L'objectif est d'atteindre 50% d'ici trois ans.
* 70 % de comités verts tenus sur les baux soumis à annexe environnementale	NC	73%	En 2018, des comités verts ont été organisés sur 73% des actifs soumis à annexe environnemental
100% des salariés formés sur la thématique du développement durable	100%	62,86 %	En 2017, des demi-journées de formation avaient été organisées à destination des collaborateurs sur les thématiques de la RSE et du développement durable. En 2018, la part de salariés formés a diminué.
Le turnover volontaire (en %)	22,60%	9,40%	
Ancienneté (en années) des collaborateurs	6,77	7,20	
Au moins 2 % de la masse salariale consacrée à la formation	2,40%	2,73%	
2 revues annuelles	NC	NC	

8. Perspectives



Odile BATSERE
Directrice de la gestion
immobilière et RSE

Depuis bientôt 10 ans, la Société de la Tour Eiffel est un acteur connu pour ses engagements environnementaux. Lentement, mais sûrement, les actions sont menées et les résultats s'améliorent.

Cette stratégie est également associée à la préservation d'une petite longueur d'avance.

Les prochaines réglementations annoncent une collecte nationale des données de consommation sur une plateforme OPERAT dépendante de l'ADEME, ce que la Société de la Tour Eiffel a anticipé par la mise en place de la plateforme ENERGISME qui permettra de déverser directement les données.

La transcription de la loi européenne sur la performance énergétique du bâtiment qui devra être transcrite dans la loi française avant 2023 prévoit la mise en place obligatoire d'équipement de pilotage type GTB, ce que la Société de la Tour Eiffel a anticipé en déployant une stratégie de rénovation ou de mise en place de GTC sur l'ensemble de ces actifs dont la surface est supérieure à 5.000 m².

Nous sommes donc confiants et sereins dans la conduite de notre politique de développement durable à laquelle nous associons nos locataires pour notre confort et notre satisfaction communs.

Annexe 1 : Méthodologie - Reporting EPRA

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

➤ Périmètre

Patrimoine

- Le reporting 2018 couvre la période du 1er novembre 2017 au 31 octobre 2018.
- La Société de la Tour Eiffel se fixe comme objectif pour son reporting RSE de couvrir à terme l'ensemble du périmètre de consolidation financière. Le reporting RSE 2018 couvre 70 %, soit 346 891 m², du patrimoine en surface représentant 78 % de la valorisation totale des actifs.
- L'ensemble des typologies (bureaux, parcs d'activités, activités (bâtiments distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel) et Entrepôts / Centres de messageries, Entrepôts / Centres de messageries) présentes dans le patrimoine est audité et la totalité des usages par actif est analysée. Ce choix délibéré permet d'analyser l'ensemble des données de chaque actif afin d'avoir des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.
- Les actifs exclus du périmètre 2018 répondent à l'un des critères suivants : actifs en développement, actifs en attente de développement et les parcs d'activités dues à une quantité trop importante de données reçue tardivement.



Corporate

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

➤ **Méthodologie**

Les indicateurs du reporting 2018 couvrent 5 thèmes :

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

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

Thème	Sources de données	Indicateurs absolus	Indicateurs intensifs
Energie	- Reporting des Facility managers - Reporting des locataires - Relevés et mesures sur site - Descriptif de travaux - Dossier des ouvrages exécutés	Consommation d’énergie finale ☒	... par unité de surface ☒ ... par unité de personne
		Consommation d’énergie primaire ☒	... par unité de surface ☒ ... par unité de personne
		Performance intrinsèque	... par unité de surface
GES	- Reporting des Facility managers - Reporting des locataires	Emissions de gaz à effet de serre directe ☒	... par unité de surface ☒
		Emissions de gaz à effet de serre indirecte ☒	... par unité de personne
Eau	- Reporting des Facility managers - Reporting des locataires	Consommation d'eau ☒	... par unité de personne ☒
Déchets	- Bordereaux de déchets des prestataires - Reporting des FM - Reporting des locataires	Flux de Déchets	-
Certification	- Certificat de certification	% VHD (pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31/12/2017)	-

☒ Liste non exhaustive d’indicateurs environnementaux faisant l’objet de travaux de vérifications par l’un des commissaires aux comptes

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

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

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

Annexe 2 : Compliance with EPRA sBPR (Septembre 2017)

Environmental sustainability performance measures	Compliance self-assessment	Références
Environmental sustainability performance measures		
Total electricity consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Like-for-like total electricity consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Like-for-like total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Total fuel consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Like-for-like total fuel consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Building energy intensity (kWh/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions (annual metric tonnes CO2e)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions (tonnes CO2e/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption (annual cubic meters (m3))	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Like-for-like total water consumption (annual cubic meters (m3))	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Building water intensity (m3/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Like-for-like total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Type and number of sustainably certified assets (Total number by certification/rating/labelling scheme)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES		
Employee gender diversity (% of employees)	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
<i>Gender pay ratio (ratio)</i>	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
Employee training and development (Average hours)	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
Employee performance appraisals (% of employees)	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
<i>New hires and turnover (Total number and rate)</i>	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities)	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
Asset health and safety assessments (% of assets)	■	Focus sur les bâtiments certifiés en 2018 (p50)

Asset health and safety compliance (Number of incidents)	■	4.2 Qualité de vie au travail et sécurité (p.30 à 32)
Community engagement, impact assessments and development programs (% of assets)	■	2.3 Inclusion territoriale (p 19 à 21)
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES		
Composition of the highest governance body (Total number)	■	Gouvernance RSE (p10)
Process for nominating and selecting the highest governance body (Narrative on process)	■	Gouvernance RSE (p10)
Process for managing conflicts of interest (Narrative on process)	■	2 Gouvernance, éthique des affaires et Droits de l'Homme (p13)

EPRA overreaching Recommendations	Compliance self-assessment	Page
Organizational boundaries	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Coverage	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Estimation of landlord-obtained utility consumption	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Third party assurance	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Normalization	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Segmental analysis (by property type geography)	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Disclosure on own offices	■	6.2 Impacts environnementaux (p48)
Narrative on performance	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Reporting period	■	Communication des indicateurs de performance (p48 et 49)
Materiality	■	À venir 2018 - 2021

■ Compliant ■ Partially compliant ■ Non-compliant

Annexe 3 : Correspondances GRI G4

N°	Indicateurs	Commentaires
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	Editorial : Message du Directeur Général, Thomas Georgeon
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	Méthodologie : Analyse des risques
G4-3	Nom de l'organisation.	Titre du rapport : <i>DPEF de la Société de la Tour Eiffel</i>
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	Site internet : Rubrique « Patrimoine »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	11-13 avenue de Friedland Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	Site internet : Rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	§4.2 Qualité de vie au travail et sécurité p.30 à 32 Site internet : Rubrique « Investisseurs »
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	§4.2 Qualité de vie au travail et sécurité p.30 à 32
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	§4.1 Développement du capital humain (p.26)
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	Site internet : Rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	Site internet : Rubrique « Responsabilité Sociale et environnementale »
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	§2.3 Inclusion territoriale p.17 et 18
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	Site internet : Rubrique "Résultats économiques et financiers"
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des "aspects" (= sous-thèmes).	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique

G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation.	
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	§A Annexe 1 p.57
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
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.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-28	Période de reporting.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	Site internet : Rubrique "Responsabilité sociale et environnementale" - Note méthodologique
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation ("Core" ou "Comprehensive") et référence au rapport de vérification externe	§C Annexe 3 : Correspondances GRI G4 p.62
G4-33	Organisation de la vérification externe	§ Annexe 6 : Rapport d'un organisme tiers indépendant p.63

G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	§ Stratégie de l'entreprise p.9 Site internet : Rubrique "Investisseurs"
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	Site internet : Rubrique "Gouvernance"
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.	§2.1.1 Corruption p.11
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.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
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.	§ Stratégie de l'entreprise p.9 §2.1.1 Corruption p.11
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.	§ Stratégie de l'entreprise p.9
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	§ Stratégie de l'entreprise p.9
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	§ Stratégie de l'entreprise p.9

G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.	-
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	Site internet : Rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	Site internet : Rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant.	Site internet : Rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	§4.1 Développement du capital humain p.25
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.	Site internet : Rubrique « Informations juridiques » - Règlement intérieur
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...)	Site internet : Rubrique "Informations juridiques" - Règlement intérieur Charte éthique interne signée en 2014

Annexe 4 : Rapport du Commissaire aux Comptes

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel (ci-après « l'entité ») désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 rév.2 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration, ou disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. 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, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;

- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1] ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;

- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants et dont la liste est donnée en annexe :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux couvrent 100% des données des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est donnée en annexe ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre janvier et avril sur une durée totale d'intervention d'environ 4 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené 5 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générale, RSE, administration et finances, gestion immobilière et environnementale, investissements et développement.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2019

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

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Pascal Baranger

Directeur au sein du Département
Développement Durable

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

Indicateurs clefs de performance et autres résultats quantitatifs, relatifs aux risques de :

- Corruption
 - Pourcentage de salariés engagés par la charte éthique interne (objectif 100%)
- Mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants
 - Pourcentage de contrats de Multitech / Services visant la Charte Environnementale (en valeur d'actifs) (objectif de 100%)
- Désengagement avec les instances locales
 - Montant investi en 2018 dans les instances locales et associations professionnelles (comparé à 2017)
- Dégradation ou absence du service
 - Pourcentage de satisfaction des occupants (locataires IDF) (objectif d'amélioration de cette satisfaction lors de la prochaine enquête)
 - Pourcentage d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants (objectif 80%)
- Risques liés à l'usage des locaux loués
 - Pourcentage (en nombre) de contrôles règlementaires et obligatoires effectués sur le patrimoine en 2018 (objectif de 100% en 2021)
- Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
 - Pourcentage de masse salariale consacrée à la formation (comparé à 2017)
- Santé et sécurité des collaborateurs
 - Ancienneté moyenne en 2018 (comparée à 2017)
 - Taux de turnover volontaire 2018 (comparé à 2017)
- Production élevée de déchets
 - Pourcentage (en m²) du patrimoine IDF concerné par la collecte sélective et le tri des déchets (comparé à 2017)
 - Pourcentage (en valeur du patrimoine) de taux de couverture du reporting déchets comparaison avec l'année dernière (comparé à 2017)
- Consommation intense d'énergie
 - Évolution des consommations énergétiques Bureaux IDF (kWhEF corrigé climat/m²) (comparé à 2017)
- Consommation intense d'eau
 - Pourcentage de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF (m³/m²/an) (comparé à 2017)
- Mauvaise intégration territoriale et écologique
 - Pourcentage en m² du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques en 2018 (comparé à 2017)

- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
 - Pourcentage d'actifs cartographiés (en m²) (objectif 100%)
- Emissions de gaz à effet de serre élevées
 - Moyenne des émissions de GES par m² loué (Périmètre constant bureaux IDF) (comparée à 2017)
 - Pourcentage en valeur des actifs certifiés ou labélisés (comparé à 2017)

Informations qualitatives, actions relatives aux risques de :

- Corruption
 - Existence d'une charte éthique
 - Application d'une procédure d'appel d'offres
- Mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants
 - Généralisation au recours à des contrats multi techniques
- Désengagement avec les instances locales
 - Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel
- Dégradation ou absence du service
 - Mesure de la satisfaction locataires à travers des enquêtes annuelles initiées en 2016
- Risques liés à l'usage des locaux loués
 - Suivi des contrôles règlementaires
- Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
 - Formation des collaborateurs
- Santé et sécurité des collaborateurs
 - Qualité de vie au travail et diversité : Focus sur le recours aux ateliers protégés au sein de la Société de la Tour Eiffel dans les pôles de l'imprimerie, la papeterie et les prestations de services.
- Production élevée de déchets
 - Travaux : recours à des chartes de chantier établissant :
 - Un schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) ;
 - L'organisation de la collecte des déchets ;
 - L'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets.
- Consommation intense d'énergie
 - Suivi des consommations de ses bâtiments via une plateforme de gestion de l'énergie Energisme
- Consommation intense d'eau
 - Action écologique - Focus sur des diagnostics écologiques spécifiques à des actifs : Eiffel O2_Diagnostic écologique

- Mauvaise intégration territoriale et écologique
 - Label EcoJardin (Aix-en-Provence en 2017 et d'Orsay en 2018)
- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
 - Système de management environnemental (SME)
 - Assurance multi risques immeuble
- Emissions de gaz à effet de serre élevées
 - Bilan Carbone

8. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

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

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2018 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 2018 (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

8.2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2018 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 2018 (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 24 mai 2018 (21ème résolution), le conseil d'administration a attribué le 21 novembre 2018, sur recommandation du comité de nomination et des rémunérations, 7.000 actions gratuites :

date	bénéficiaires	nombre d'actions gratuites	valeur de l'action (2)
21/11/2018	Bruno MEYER, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel (1)	1 500	41,18 €
	salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil, filiale	5 500	41,18 €

(1) actions non soumises à une ou des conditions de performance car attribuées au titre de son contrat de travail en qualité de directeur général adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social le 28 septembre 2018.

(2) selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés 2018

Les actions attribuées aux salariés le sont sans conditions de performance, mais avec une condition de présence sauf décision contraire de la Société ou de la filiale concernée.

Par ailleurs, les plans d'actions gratuites attribués par Affine, repris par la Société dans le cadre de la fusion absorption, sont détaillés ci-dessous. La valeur de l'action est identique à celle mentionné ci-dessus (41,18 €) :

	2017 salariés	2017 dirigeants	2018	2018
Date d'assemblée générale	28/04/2016	27/04/2017	28/04/2016	28/04/2016
Type de plan	achat	achat	achat	achat
Date d'attribution	09/03/2017	27/04/2017	27/02/2018	23/11/2018
Date d'acquisition	09/03/2019	27/04/2019	27/02/2020	23/11/2020
Date de cessibilité	09/03/2020	27/04/2020	27/02/2021	23/11/2021
Condition de présence	oui*	oui*	oui*	oui*
total	684	2 999	4 145	2 224

* sauf si départ contraint du salarié ou du mandataire social dans le cadre d'un changement de contrôle

Le conseil d'administration

8.3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	78 264 355	61 272 730	60 552 545	47 318 735	31 640 905
Nombre :					
- D'actions émises	15 652 871	12 254 546	12 110 509	9 463 692	6 328 181
- D'obligations convertibles en actions					
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires (H.T.)	34 812 885	35 114 820	20 333 645	12 247 112	5 906 041
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	27 037 278	28 488 114	23 274 342	-510 198	35 991 289
Impôts sur les bénéfices				47 243	
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	27 037 278	28 488 114	23 274 342	-557 441	35 991 289
- Dotations aux amortissements et provisions	-16 449 831	24 676 481	33 959 654	12 929 139	5 690 171
Résultat distribué		36 788 097	32 261 671	28 381 152	19 053 543
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	2	2	2		6
- Dotations aux amortissements et provisions	-1	2	3	1	
Dividende attribué		3	3	3	3
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4	6	5	1	1
Montant de la masse salariale	1 413 124	1 049 621	1 058 384	300 000	409 659
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	638 050	559 985	452 440	118 694	144 101

8.4. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 7 mars 2018, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 100 M€.

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

9. GLOSSAIRE

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

ANR EPRA et ANR EPRA triple net

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

Cash-Flow courant

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

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

Covenant

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

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;
- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Dette financière brute

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

Dettes financières nettes

Dettes financières brutes diminuées 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'arrêt 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 diluées

Le nombre d'actions diluées 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 résulteraient de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions diluées, 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'arrêt.

Projet de développement

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

Ratio de coûts EPRA

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

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
(*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants
- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus ;
- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Résultat net récurrent IFRS

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

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

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

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;
- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels)

(Les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

Variation à périmètre constant

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

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
ACTIFS NON COURANTS			
Ecart d'acquisition		964	
Immobilisations incorporelles		303	299
Immobilisations corporelles		945	611
Immeubles de placement	7.1	1 377 877	916 555
Immeubles de placement en cours de construction	7.1	93 473	29 390
Actifs financiers	7.2	10 063	823
Impôt différé actif		322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		1 483 948	947 998
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	7.3	30 919	25 358
Autres créances et comptes de régularisation	7.3	60 961	15 274
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.4	67 130	13 008
TOTAL ACTIFS COURANTS		159 010	53 640
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	7.1	31 058	4 250
TOTAL		1 674 016	1 005 888

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
CAPITAUX PROPRES			
Capital		78 264	61 273
Primes liées au capital		418 440	315 725
ORA & TSDI		79 275	
Réserve légale		6 127	5 520
Réserves consolidées		88 767	95 376
Résultat consolidé de l'exercice		(14 744)	17 277
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7.5	656 129	495 170
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	7.6	859 589	408 721
Passifs non courants	7.6	17 487	11 550
Provision long terme	7.7	3 800	557
Autres passifs financiers	7.9	535	594
Dettes fiscales non courantes	7.8	-	3 908
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		881 411	425 330
PASSIFS COURANTS			
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	7.6	8 975	
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7.6	39 557	40 386
Dettes fiscales et sociales	7.8	14 000	11 340
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.9	73 944	33 663
TOTAL PASSIFS COURANTS		136 476	85 389
TOTAL		1 674 016	1 005 888

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs bruts		67 242	68 418
Charges locatives supportées		(4 674)	(4 703)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(1 310)	(572)
Revenus locatifs nets	7.10	61 259	63 143
Frais généraux	7.11	(8 336)	(3 870)
Impôts et taxes	7.11	(823)	(593)
Frais de personnel	7.11	(6 620)	(5 906)
Dotations nettes aux amortissements	7.12	(29 215)	(26 825)
Dotations nettes aux provisions	7.12	(21 171)	325
Résultat opérationnel courant		(4 908)	26 273
Résultat de cession des immeubles de placement	7.13	1 951	660
Autres produits d'exploitation		1 289	718
Autres charges d'exploitation	7.14	(1 013)	(399)
Résultat opérationnel		(2 682)	27 251
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	-
Coût de l'endettement financier brut		(11 041)	(9 251)
Coût de l'endettement financier net		(11 041)	(9 251)
Autres produits et charges financiers	7.15	(808)	(446)
Impôts sur les résultats		(213)	(278)
Résultat des mises en équivalences		-	-
RESULTAT NET		(14 744)	17 277
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(14 744)	17 277
Résultat par action	7.16	(1,17)	1,42
Résultat dilué par action	7.16	(1,17)	1,42
RESULTAT NET		(14 744)	17 277
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(6)	10
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(14 750)	17 287

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé		(14 744)	17 277
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions		50 395	25 620
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		422	307
Plus ou moins-value de cession		(1 951)	557
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		891	815
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		35 013	44 576
Charge d'impôt		213	278
Coût de l'endettement financier net		11 041	9 251
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		46 267	54 105
Impôts versés		(305)	(221)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(1 881)	1 799
Flux net de trésorerie généré par l'activité		44 081	55 683
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	7.1	(61 963)	(46 342)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières		(1 510)	1 393
Cessions d'immobilisations	7.13	12 622	1 826
Variation des prêts et créances financières consentis			
Incidence des variations de périmètre	7.4	(4 333)	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(55 185)	(43 122)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(36 786)	(36 328)
Dividendes versés aux minoritaires			
Augmentation de capital	7.5	1 666	6 474
(Acquisition) / cession des actions propres		(91)	37
Emissions d'emprunts	7.6	140 000	209 284
Remboursements d'emprunts	7.6	(36 000)	(194 000)
Variation des autres dettes financières		(1 102)	478
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap		(12 983)	(8 087)
Subvention reçue			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		54 704	(22 142)
VARIATION DE TRÉSORERIE		43 600	(9 582)
Trésorerie d'ouverture	7.4	13 008	22 590
Trésorerie de clôture	7.4	56 608	13 008
Variation de trésorerie		43 600	(9 582)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	ORA et TSDI	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2016	60 553	314 037	3 821	-	111 380	17 093	506 885	-	506 885
Affectation résultat	-	-	1 699	-	15 395	(17 093)	-	-	-
Dividendes versés	-	(4 066)	-	-	(32 262)	-	(36 328)	-	(36 328)
Augmentation de capital	720	5 754	-	-	-	-	6 474	-	6 474
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	17 277	17 277	-	17 277
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	-	815	-	815	-	815
Autres mouvements	-	-	-	-	10	-	10	-	10
Rachat d'actions propres	-	-	-	-	37	-	37	-	37
Situation au 31.12.2017	61 273	315 723	5 520	-	95 375	17 277	495 169	-	495 169
Affectation résultat	-	-	607	-	16 669	(17 277)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 717)	-	-	(24 069)	-	(36 786)	-	(36 786)
Augmentation de capital	16 992	196 020	-	-	-	-	213 012	-	213 012
Reclassement TSDI et ORA	-	(79 275)	-	79 275	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	(1 311)	-	-	-	-	(1 311)	-	(1 311)
Résultat de la période	-	-	-	-	-	(14 744)	(14 744)	-	(14 744)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	-	891	-	891	-	891
Autres mouvements	-	-	-	-	(6)	-	(6)	-	(6)
Rachat d'actions propres	-	-	-	-	(91)	-	(91)	-	(91)
Situation au 31.12.2018	78 264	418 440	6 127	79 275	88 767	(14 744)	656 129	-	656 129

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1. Informations générales et principaux évènements de la période

1.1 Informations générales

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») sont spécialisées dans la détention sans horizon de durée et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise avec l'objectif d'engendrer des flux réguliers de revenus.

La Société est une société anonyme dont le siège social est situé au 11 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (compartiment B).

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 11 mars 2019 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les comptes consolidés et Annexes aux comptes consolidés sont présentés en euros.

Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux : Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2018.

Opérations réciproques : Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminés.

1.2 Fusion absorption STE/Affine

La Société de la Tour Eiffel (« STE ») a réalisé la fusion absorption d'Affine R.E. (« Affine ») sur la base d'une parité d'échange de 3 actions Affine pour 1 action STE le 18 décembre 2018, date de la dernière cotation du titre Affine. A cette occasion et en application de la parité d'échange, STE a procédé à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 16.760.115 euros par la création de 3.352.023 actions nouvelles. La société absorbée et ses 43 filiales interviennent comme investisseur (bureaux, commerces, entrepôts) et détiennent des actifs localisés à parts sensiblement égales entre l'Île-de-France et les autres régions.

1.3 Autres principaux évènements de la Période

- Congés significatifs reçus en 2018

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a reçu deux congés significatifs sur les immeubles le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes qui sont respectivement effectifs en novembre 2018 et en juin 2019 représentant un loyer annualisé total de 9,8 M€.

- Distribution de dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 24 mai 2018 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2017 un dividende de 3 euros par action, payé le 28 juin 2018 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 51,30 euros, au choix de l'actionnaire. 3,33 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 120.125 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.

2. Méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne à la date de clôture et qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

L'établissement des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations qui ont une incidence sur les montants reconnus dans le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux comptes consolidés dont les principales sont les suivantes :

- ✓ Evaluation des immeubles (4.1 – Immeubles de placement)
- ✓ Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers (3.3 – Regroupements d'entreprises IFRS 3)
- ✓ Juste valeur de la dette financière (4.3 – Emprunts et autres passifs financiers)
- ✓ Acquisition d'Affine (3.3 – Regroupements d'entreprise IFRS 3)

Concernant, les normes et interprétations potentiellement applicables postérieurement au 31 décembre 2018 (notamment IFRS 16 Contrats de locations), elles n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

IFRS 16 remplacera IAS 17 ainsi que les interprétations IFRIC et SIC associées et viendra supprimer, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre "contrats de location simple" et "contrat de location financement". Les preneurs devront comptabiliser tous les contrats de location d'une durée de plus d'un an de manière analogue aux modalités actuellement prévues pour les contrats de location financement par IAS 17 et comptabiliser ainsi un actif et un passif au titre des droits et obligations créés par un contrat de location. La nouvelle norme, adoptée par l'Union européenne le 31 octobre 2017, est applicable au 1er janvier 2019.

Les principaux contrats de location identifiés par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 concernent le bail immobilier relatif au siège social du groupe et la convention d'amodiation signée par la SCI NOWA au titre de l'occupation du terrain situé sur le Port de Gennevilliers. Le Groupe appliquera cette nouvelle norme dans les comptes consolidés à compter du 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. Cela devrait conduire le Groupe à reconnaître un droit d'utilisation à l'actif d'un montant de l'ordre de 8 millions d'euros en contrepartie d'une dette de location.

2.2 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : Cette nouvelle norme qui a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées, introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17- Contrats de location. En conséquence, les revenus locatifs des activités de Foncières ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme.

IFRS 9 « Instruments financiers » : Cette nouvelle norme venant en remplacement de la norme IAS 39 s'articule autour de trois grands piliers. Les conséquences pour le Groupe, dans le cadre de la transition au 1er janvier 2018, sur l'application des nouveaux principes de chacun des piliers de la norme et de son amendement, sont décrites ci-après :

- Classification et évaluation : Le classement et l'évaluation des classes d'actifs financiers définis par la norme IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Le Groupe n'a pas identifié d'impact relatif à la mise en œuvre de ce volet de la norme.

- Modèle de dépréciation des actifs financiers : La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues. Le nouveau modèle défini par la norme IFRS 9 n'a pas d'impact sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.
- Comptabilité de couverture : La Société de la Tour Eiffel utilise des instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

3. Principes de consolidation

3.1 Sociétés consolidées par intégration globale et coentreprises

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

- ✓ Un contrôle exclusif,
- ✓ Un contrôle conjoint,
- ✓ Une influence notable.

- **Sociétés sous contrôle exclusif**

STE a le contrôle lorsqu'elle :

- Détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- Est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

La société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a des droits effectifs qui lui confèrent la capacité de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité faisant l'objet d'un investissement. Le pouvoir résulte de droits ; dans certains cas il est facile à démontrer car il résulte directement et exclusivement des droits de vote afférents aux participations. Dans d'autres cas, celui qui détient le pouvoir est celui qui a la capacité de diriger les activités qui ont l'incidence la plus importante sur les rendements de l'entité.

- **Sociétés sous contrôle conjoint**

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement décidé du contrôle exercé sur une entreprise où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

- ✓ Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

- ✓ Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à l'opération. Ces parties sont appelées des coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- Ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- Ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- Les produits et les charges qu'il a engagés, y compris sa quote-part des produits et charges engagés conjointement, le cas échéant.

- **Entreprises associées**

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles STE a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif et sont consolidées par intégration globale.

Les coentreprises constituent des partenariats dans lesquels les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celui-ci. Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence

3.2. Périmètre de consolidation

A l'occasion de la fusion absorption intervenue en décembre 2018 les sociétés filiales de l'absorbée sont entrées dans le périmètre du groupe. Le périmètre se présente comme suit :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt	% d'intérêt	Date d'entrée
				Déc. 2018	Déc. 2017	
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13 avenue Friedland 75008 Paris			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-05
TEAM CONSEIL	380 757 807	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-08
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-14
GESFIMMO	492 580 287	I.G.*	12 Rue Auber 75009 PARIS	100%		déc-18
APM CLICHY	832 407 225	I.G.*	39 Rue Washington 75000 PARIS	100%		déc-18
APM COURBEVOIE	832 352 546	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
APM SURESNES	832 352 652	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
APM KREMLIN 1	842 495 673	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ATTIT	379 839 277	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
BERCY PARKINGS	414 710 129	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
AFFINE SUD	451 849 012	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CAP 88	429 847 171	MEE**	12 Place des Etats-Unis 92545 MONTROUGE	40%		déc-18
ARCA VILLE D'ETE	492 410 964	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CHAVILLE SALENGRO	815 175 989	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CLICHY HORIZON	813 567 310	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LES 7 COLLINES	518 379 433	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CONCERTO BUCHERES 3	800 385 532	MEE**	127 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine	40%		déc-18
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	I.G.*	124 calle Cladio Coello Madrid	100%		déc-18
PARIS 29 COPERNIC	450 609 748	MEE**	56 Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	50%		déc-18
DORIANVEST	441 886 207	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
NEVERS COLBERT	492 344 809	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ISSY WEIDEN	830 189 726	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
KUTUM	812 573 921	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	100%		déc-18
KB2	842 540 346	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LILLE HORIZON	823 174 388	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CAPUCINE INVESTISSEMENTS	388 162 117	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LOUVOIS	808 665 913	I.G.*	7 Rue Etienne Litaud 58000 NEVERS	100%		déc-18
LUCE PARC-LECLERC	492 803 572	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LYON DAUPHINE	833 854 201	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LYON HORIZON	841 976 673	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
MARSEILLE 88 CAPELETTE	508 520 301	MEE**	12 Place des Etats-Unis 92545 MONTROUGE	40%		déc-18
MEUDON HORIZON	821 312 428	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
MONTIGNY AMPERE	833 357 536	MEE**	39 Rue Washington 75008 PARIS	50%		déc-18
NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE**	39 Rue Washington 75008 PARIS	50%		déc-18
NANTES HORIZON	821 313 343	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
GENEVILLIERS	833 868 938	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PARIS VAUGIRARD	504 185 174	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PARVIS LILLE	750 601 775	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PROMAFFINE	382 079 317	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
SEADA	812 595 338	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	100%		déc-18
SEVRES MAJOLIQUE	835 196 576	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ST ETIENNE MOLINA	500 702 055	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
TARGET REAL ESTATE	410 970 412	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18

* Intégration globale

** Mise en équivalence

3.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Toutes les sociétés du groupe ayant une activité taxable possèdent des déficits fiscaux sur lesquels elles peuvent imputer leurs impôts différés passifs, cependant, compte tenu de l'absence de perspective de récupération des déficits reportables, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les dépréciations enregistrées sur les actifs immobiliers.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges de l'exercice pour 2,0 M€. Les coûts liés à l'émission des actions émises en rémunération des apports sont présentés en déduction de la prime de fusion pour 1,3 M€.

La norme IFRS 3 prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition. Les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisitions font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour les acquisitions ne relevant pas d'un regroupement d'entreprises, il est fait application de la norme IAS 40 (immeubles de placement).

L'acquisition d'Affine et de ses filiales par STE a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 compte tenu de l'échange complet des actions Affine en circulation contre des actions STE le 18 décembre 2018, représentant 21,7% du capital de STE après fusion.

Les actifs identifiables, les passifs repris, les éléments de hors bilan et les passifs éventuels du Groupe acquis ont été évalués individuellement à leur juste valeur, notamment les immeubles de placement et les instruments de dettes financières.

Immeubles de placement :

La juste valeur au 31 décembre 2018 a été déterminée à partir des valeurs d'expertises conduites par des experts indépendants.

Emprunts et dettes financières

Dans les comptes consolidés d'Affine, les emprunts contractés sont comptabilisés au coût amorti pour leur montant net de frais d'émission, ces derniers étant répartis sur la durée de remboursement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dans le cadre de la mise à la juste valeur de la dette, les conditions dont elle est assortie sont estimées refléter des conditions de marché au 31 décembre 2018. La dette financière d'Affine a donc été comptabilisée pour sa valeur nominale, le stock de frais d'émission d'emprunt restant à étaler a donc été annulé pour un montant total de 3,3 M€.

TSDI ET ORA

✓ **Obligations remboursables en actions (ORA)**

2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003 par Affine, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (624 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

Après les opérations de conversion intervenues en juin 2014 et juillet 2015, il reste 362 ORA au 31 décembre 2018.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- Le 15 novembre, un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23€ par obligation actuellement) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions par obligation.

✓ **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représenté par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite de 3,80% par an.

En application de leurs termes contractuels et des engagements pris dans le traité de fusion, STE s'est engagée à reprendre les droits et obligations d'Affine vis-à-vis des porteurs des TSDI et des ORA.

Compte tenu des caractéristiques des ORA et des TSDI, ils sont présentés pour leur valeur nominale en instruments de capitaux propres conformément à la norme IAS 32.

Dans le cadre de la comptabilisation provisoire de l'acquisition en juste valeur, le bilan d'entrée de périmètre de cette opération se présente comme suit :

En milliers d'euros	18.12.2018
ACTIFS NON COURANTS	
Immobilisations incorporelles	4
Immobilisations corporelles	218
Immeubles de placement	494 564
Immeubles de placement en cours de construction	30 699
Actifs financiers	5 732
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	531 218
ACTIFS COURANTS	
Clients et comptes rattachés	8 076
Autres créances et comptes de régularisation	46 880
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 499
TOTAL ACTIFS COURANTS	62 455
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	26 808
TOTAL ACTIFS	620 481
En milliers d'euros	
18.12.2018	
PASSIFS NON COURANTS	
Emprunts et dettes financières	319 253
Passifs non courants	7 686
Provision long terme	1 596
Autres passifs financiers	1 825
Dettes fiscales non courantes	-
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	330 359
PASSIFS COURANTS	
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	35 115
Dettes fiscales et sociales	2 645
Dettes fournisseurs et autres dettes	41 982
TOTAL PASSIFS COURANTS	79 742
TOTAL PASSIFS	410 101
ACTIF NET REEVALUE	(210 380)

La juste valeur de l'actif net réévalué du Groupe Affine, part du Groupe, à la date de prise de contrôle s'élève à 210 380 milliers d'euros.

En milliers d'euros	Contrepartie transférée et juste valeur
Nombre d'actions Affine en circulation au 18.12.2018	10 056 071
Parité d'échange en actions: nombre d'actions STE / nombre d'actions Affine	1/3
Nombre d'actions STE émises en rémunération des actions Affine	3 352 024
Cours de l'action STE au 18/12/18 (en euros) - ouverture	39,40
Valeur de marché au 18/12/18 des actions STE à émettre	132 070
Valeur des ORA et TSDI	79 275
Montant de la contrepartie transférée	211 345
Actifs	620 481
Passifs	410 101
Juste valeur provisoire des actifs et passifs acquis	210 380
Goodwill / (Badwill) provisoire	964

En conséquence, au 31 décembre 2018, un goodwill provisoire a été pris en compte dans le bilan du groupe. Néanmoins, le groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

Impact de la fusion sur le compte de résultat 2018

En application de la norme IFRS 10, STE détient le contrôle du groupe Affine depuis le 18 décembre 2018. En application de la norme IFRS 3, par simplification et par absence d'impact matériel sur les comptes consolidés du nouvel ensemble, l'acquisition réalisée le 18 décembre 2018 est réputée au 31 décembre 2018 pour le compte de résultat.

Si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2018, le Revenu net locatif et le résultat net part du groupe auraient été respectivement de 90 M€ et (24) M€.

4. Notes relatives à l'état consolidé de la situation financière

4.1 Immeubles de placement

4.1.1 Comptabilisation des immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment, ou les deux, ou partie d'un bâtiment) détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode du coût. Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Les différentes durées d'amortissement retenues pour chacun des composants et pour chaque type d'actif sont présentées ci-après :

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Entrepôt	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	30 ans	55 ans
Étanchéité	15 à 20 ans	20 ans	25 ans
Equipements	20 à 50 ans	20 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans	10 ans

S'agissant des durées d'amortissement à retenir pour les actifs acquis le 18 décembre 2018 par voie de fusion, elles seront déterminées dans le courant du délai d'affectation de 12 mois soit avant le 31 décembre 2019.

4.1.2 Tests de perte de valeur

Les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2018, le groupe a retenu les experts indépendants suivants :

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

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées
- Méthode de capitalisation des revenus nets
- Méthode de l'actualisation des flux futurs
- Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants et dates des travaux en particulier pour les actifs en développement) et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations. Les éléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe sont présentés ci-dessous :

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m ²
Bureaux Paris-IdF	max	8,75%	569
	min	3,00%	92
	moyenne pondérée	5,77%	257
Bureaux Régions	max	9,50%	217
	min	5,25%	63
	moyenne pondérée	6,81%	148
Bureaux	max	9,50%	569
	min	3,00%	63
	moyenne pondérée	5,96%	237
Autres actifs	max	9,50%	346
	min	5,65%	39
	moyenne pondérée	7,20%	142
Portefeuille	max	9,50%	569
	min	3,00%	39
	moyenne pondérée	6,09%	227

4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Le Groupe a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Il doit néanmoins fournir la juste valeur des immeubles de placement dans son annexe aux comptes consolidés :

(en milliers d'euros)	Au 31.12.2018		Au 31.12.2017	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeuble de placement	1 679 818	1 471 353	1 162 281	945 945
Immeubles destinés à être cédés	31 508	31 058	4 250	4 250
Total patrimoine	1 711 326	1 502 411	1 166 531	950 195
Montants nets des avantages accordés aux locata	5 883		2 347	
Juste valeur des immeubles de placement	1 717 209	1 502 411	1 168 878	950 195
Montant des VEFA restant à décaisser	23 205			
Total montant des expertises immobilières	1 740 414	1 502 411	1 168 878	950 195

Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2018 ressort à 7,02 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2018, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 93,7 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 58,3 M€.

4.1.4 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la Société. Ce classement s'opère s'il existe un engagement juridique (promesse de vente ou mandat de vente) et que la vente doit intervenir dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie sont évalués à la valeur la plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente, et cessent d'être amortis à compter de leur classement en « actifs destinés à être cédés ».

Dans le bilan d'entrée d'Affine, les immeubles présentés en « actifs destinés à être cédés » ne répondaient pas strictement au 31 décembre 2018 aux critères de déclassement ci-dessus. Cependant, le Groupe n'envisageant pas le maintien de ces actifs en immeuble de placement, la présentation du bilan d'entrée d'Affine a été maintenue. Les immeubles concernés sont :

- Sant Feliu ;
- Arcachon ;
- Saint Julien les Metz ;
- Mulhouse ;
- Bourg les Valences ;
- Saint Etienne Molina.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Dettes liées aux actifs destinés à être cédés.

4.2 Capitaux propres et paiements en actions

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (stock-options et actions gratuites). En application de la norme IAS 32, la juste valeur de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

La juste valeur des actions gratuites et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la Société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

4.3 Emprunts et autres passifs financiers

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des frais d'émission encourus, puis à leur coût amorti.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la date de règlement. Ils sont évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat. Ces instruments financiers sont inscrits en « autres passifs financiers » (courant ou non courant).

4.4 Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2018 est de 67 personnes contre 32 personnes au 31 décembre 2017. Cette progression de l'effectif est principalement la conséquence des contrats de travail du personnel d'Affine lors de la fusion.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en capitaux propres.

Les hypothèses de valorisation prises en compte sont les suivantes :

- évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1,57 %) ;
- hypothèses de mortalité (source INSEE 2013) ;
- rotation du personnel ;
- augmentation des salaires de 0 à 3,92% ;
- un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

Dans le cadre du désengagement d'Affine du groupe Banimmo, des engagements de rachats d'actifs ont été consentis entre Affine et Banimmo :

- Un put a été octroyé par Banimmo à Affine concernant l'actif Paris Vaugirard afin d'immuniser Affine contre des variations de valeur de l'actif par un mécanisme de garantie de la situation nette de la filiale portant l'immeuble pour sa valeur d'acquisition.
- Un put a été octroyé par Affine à Banimmo concernant un actif hôtelier à Chantilly afin de prémunir Banimmo contre une baisse de valeur de l'actif par un mécanisme de garantie de prix à 19,2 M€.

La prise en compte de l'existence du put a conduit le Groupe à constituer une provision pour risque de 1,3 M€ au 31 décembre 2018 afin de ramener la situation nette de la société Paris Vaugirard à son montant garanti par Banimmo.

4.5 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

La Société a opté pour le statut fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées.

Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Ainsi, le résultat fiscal de la société Team Conseil est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Imposition différée

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résultent de la façon dont l'entité s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler ces actifs et passifs. Ainsi, dans ce cadre une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

La société a considéré que la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relève de l'activité opérationnelle. A ce titre, la contribution qualifiée de charge opérationnelle ne rentre pas dans le champ d'application d'IAS 12.

Différés de paiement

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

5. Notes relatives aux postes du compte de résultat

5.1 Reconnaissance des loyers

La rubrique Revenus locatifs bruts correspond aux revenus des locations des immeubles de placement avant affectation des charges directement imputables au patrimoine et restant supportées par le Groupe.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction et les baux à clauses spécifiques, répondent à la définition de location simple telle que la définit la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des mesures d'accompagnement accordées. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

5.2 Résultat de cession

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Le résultat de cession comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre de ces cessions.

5.3 Reporting Sectoriel

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8. Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

6. Gestion des risques financiers

Risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers tertiaires destinés à la location expose le Groupe aux risques de fluctuation des valeurs locatives, de la vacance des actifs et de la valeur du patrimoine.

Voir Note 4. Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement.

Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe. Une hausse des taux entraînerait un surenchérissement du coût de financement et serait susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable en utilisant des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élevé à 908 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 618 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 638 M€ par des contrats de CAP et 55 M€ par des contrats de Swap. Ainsi, au 31 décembre 2018, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à de 108 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2018, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,9 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 1,9 M€.

Risque de contrepartie

Le Groupe ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en zone Euro et pour l'essentiel en France, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Notamment, le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 6,1 ans (7,2 ans au 31 décembre 2017).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2018 est de 48,9 % (37,3 % au 31 décembre 2017).

7. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

7.1 Immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2017	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassements	Entrée de périmètre	31.12.2018
Immeubles de placement non amortissables	330 570	830	(4 293)	-	-	168 799	495 907
Immeubles de placement amortissables	789 486	1 378	(17 375)	-	25 550	325 765	1 124 803
Immeubles de placements en valeur brute	1 120 056	2 208	(21 668)	-	25 550	494 564	1 620 710
Amortissements	(202 375)	-	11 008	(28 946)	2 067	(0)	(218 246)
dépréciation	(1 126)	-	-	(21 408)	(2 051)	-	(24 585)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	916 555	2 208	(10 660)	(50 354)	25 565	494 564	1 377 877
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	29 390	58 939	-	-	(25 551)	30 699	93 473
Actifs destinés à être cédés (3)	4 250	-	-	-	-	26 808	31 058
Total (1+2+3)	950 195	61 147	(10 660)	(50 354)	14	552 072	1 502 408

Les actifs destinés à être cédés se composent au 31 décembre 2018 de :

- Un bâtiment situé à Bobigny vendu en janvier 2019 ;
- Sant Feliu ;
- Arcachon ;
- Saint Julien les Metz ;
- Mulhouse ;
- Bourg les Valences ;
- Saint Etienne Molina, vendu en février 2019.

Les immeubles cédés au cours de 2018 se composent d'un actif à Mitry Maury et d'un bâtiment à Bobigny.

Le montant de la dépréciation constatée est principalement lié à la prise en compte dans la valorisation des actifs des congés reçus sur les immeubles Seine Etoile de Suresnes et Copernic de Massy.

7.2 Actifs financiers non courants

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
Solde net au 31.12.2017	451	298	74	-	823
Augmentations	2 645	20	8	1 500	4 173
Diminutions	-	-	(10)	-	(10)
Entrée de périmètre	210	2 386	3 135	-	5 731
Effet juste valeur (résultat)	(657)	-	-	-	(657)
Solde net au 31.12.2018	2 649	2 704	3 208	1 500	10 063

Les titres non consolidés sont constitués par la prise de participation à hauteur de 4,3% dans la société Axe Seine en décembre 2018.

Les prêts sont principalement constitués des contrats de location financement au sens d'IAS 17 issus de la fusion absorption Affine. La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le bailleur comptabilise alors une créance dans son bilan pour la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 31 décembre 2018 :

en milliers d'euros	Juste Valeur 31.12.2017	Entrée de périmètre	Souscription	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur 31.12.2018
Instruments risque de taux					
Swaps de taux - payeur fixe		(651)			(651)
Options de taux - cap	451	210	2 645	(657)	2 649
Total des instruments - risque de taux	451	(441)	2 645	(657)	1 998
Présentation des instruments dérivés au bilan					
Actifs financiers (Instruments dérivés actifs)	451	210	2 645	(657)	2 649
Autres passifs financiers non courants (Instruments dérivés passifs)		(651)			(651)

en milliers d'euros	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Analyse des notionnels par échéances					
Swaps de taux - payeur fixe	0,78%	55 368	2 670	40 341	12 357
Options de taux - cap	0,74%	646 142	67 933	202 373	375 836
Total des instruments - risque de taux		701 510	70 603	242 714	388 192

Participations dans les sociétés mises en équivalences

Principaux éléments de la situation financière des sociétés ayant des participations ne donnant pas le contrôle :

(en milliers d'euros)	CAP 88	MARSEILLE 88 CAPELETTE	NANTERRE TERRASSES	PARIS 29 COPERNIC	CONCERTO BUCHERES 3	MONTIGNY AMPERE
Patrimoine Immobilier	-	-	-	-	-	7 200
Autres actifs	41	1 063	604	1	60	53
Total Actif	41	1 063	604	1	60	7 253
Capitaux propres	38	3	1	1	1	3 192
Emprunts externes et dettes auprès des associés	-	1 058	19	4	58	10 230
Autres passifs	3	2	585	4		215
Total Passif	41	1 063	604	1	60	7 253
% de détention	40%	40%	50%	50%	40%	50%
Quote part de capitaux propres	15	1	1	1	1	(1 596)

Une provision a été inscrite au passif pour constater l'obligation du Groupe à prendre en charge la quote-part de capitaux propres négative dans ces sociétés.

7.3 Clients et créances courantes

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Clients et comptes rattachés	35 824	26 092
Dépréciation des Clients	(4 904)	(733)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	30 919	25 359
Avances et acomptes versés	2 486	78
Avoir à recevoir sur immobilisations	-	625
Créances sur l'Etat	22 145	4 903
Comptes courants	12 241	
Charges constatées d'avance	786	221
Créances diverses	22 533	9 447
Créances sur cessions d'actifs	2 365	
Autres créances	62 556	15 274
Dépréciation des autres créances	(1 596)	-
Autres créances (valeur nette)	60 961	15 274

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2018 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locatives des sociétés entrées dans le périmètre.

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, ou que la situation du client permet de conclure à un risque de non recouvrement, la créance est transférée en créances douteuses et dépréciée en totalité pour le montant HT sous déduction des garanties reçues.

7.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Disponibilités	67 130	13 008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	67 130	13 008
Soldes créditeurs de banque	(10 522)	-
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	56 608	13 008

L'incidence sur le tableau des flux de trésorerie des variations de périmètre s'analyse comme suit :

en milliers d'euros	31.12.2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie Affine	7 499
Soldes créditeurs de banque Affine	(10 522)
Coûts liés à l'émission des actions nouvelles en rémunération des apports présentés en déduction de la prime de fusion	(1 310)
Incidence des variations de périmètre	(4 333)

7.5 Capitaux propres et paiements en actions

7.5.1 Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Au 31 décembre 2016	12 110 509	5	60 552	314 037	374 590
Augmentation de capital	144 037	-	721	5 754	6 475
Dividendes versés	-	-	-	(4 066)	(4 066)
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2017	12 254 546	5	61 273	315 725	376 999
Augmentation de capital	3 398 325	-	16 992	116 745	133 737
Frais d'émission	-	-	-	(1 310)	(1 310)
Dividendes versés	-	-	-	(12 719)	(12 719)
Au 31 décembre 2018	15 652 871	5	78 264	418 441	496 706

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Plusieurs augmentations de capital sont intervenues en 2018 :

		Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Exercice de stock-options	15/03/2018	11 219	5	56	399	455
Versement de dividendes en actions	22/06/2018	23 583	5	118	1 094	1 211
Attribution actions gratuites	08/12/2018	11 500	5	58	(58)	-
Sous-Total 1		46 302		232	1 435	1 666
Fusion Affine	18/12/2018	3 352 023	5	16 760	115 311	132 071
Sous-Total 2		3 352 023		16 760	115 311	132 071
Total des augmentations de capital		3 398 325	5	16 992	116 745	133 737

7.5.2 Emission d'options sur actions

Les options sur actions en circulation au 31 décembre 2017 ont toutes été exercées au cours du premier semestre 2018 au prix d'exercice de 41 €.

7.5.3 Attribution d'actions gratuites

La norme IFRS 2 prescrit de constater une charge de personnel correspondant aux services rémunérés par des avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiements fondés sur des actions. Ces services sont évalués à la juste valeur des instruments accordés.

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31 décembre 2018	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en euros)
21 novembre 2018		7 000			7 000	288 228	41,18
8 décembre 2017	15 000			(3 500)	11 500	786 402	52,43
27 avril 2017 *		2 999			2 999	*	*
29 novembre 2016	3 300			(3 300)		704 844	50,35
28 avril 2016 *		7 053			7 053	*	*
TOTAL	18 300	17 052		(6 800)	28 552		

* actions gratuites attribuées aux détenteurs d'actions gratuites Affine

Le 8 décembre 2017, il a été attribué

- 11 500 actions gratuites à des salariés des sociétés Team Conseil et Société de la Tour Eiffel sans condition de performance.

L'attribution des actions devient définitive aux termes d'une période d'un an et le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive.

Au 31 décembre 2018, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 891 K€.

7.6 Emprunts et autres passifs financiers

en milliers d'euros	31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Entrées dans le périmètre	31.12.2018
- Emprunts et dettes financières non courants	408 721	140 000	(55)	310 924	859 591
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	651	651
- Dépôts et caution. reçus	11 550	561	(1 664)	6 389	16 836
Total Passifs non courants	11 550	561	(1 663)	7 040	17 487
Total autres passifs financiers	594		(60)	-	534
Total des dettes non courantes	420 865	140 561	(1 778)	317 964	877 612
- Emprunt et dettes financières				8 329	8 329
- DG sur immeubles destinés à être cédés				646	646
Total des dettes liées aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	8 975	8 975
- Emprunts et dettes financières courants	36 000	-	(36 000)	24 134	24 134
- Intérêts courus	4 386	4 901	(4 386)	-	4 901
- Concours bancaires	-	-	-	10 522	10 522
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	40 386	4 901	(40 386)	34 656	39 557
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	-	-
Total autres passifs financiers	-	-	-	-	-
Total des dettes courantes	40 386	4 901	(40 386)	34 656	39 557
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	461 251	145 462	(42 164)	361 595	926 144

Analyse des dettes financières non courantes en milliers d'euros

	Montant au bilan	Échéances entre 1 et 5 ans	Échéances supérieures à 5 ans
Emprunt et dettes financières	859 589	141 186	718 403
Dépôts et caution. reçus	17 482	17 482	

Emprunts auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	296,6	611,4	908,0

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 2,22 % au cours de 2018 (contre 2,06 % sur l'année 2017).

7.7 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2017	Dotations	Reprises utilisées	Entrée de périmètre	31.12.2018
Provisions pour indemnités de départ en retraite	272	50			322
Autres provisions pour charges	286	19	(247)	1 825	1 882
Autres provisions pour risques	-			1 596	1 596
Solde net à la clôture	557	69	(247)	3 420	3 800

Au 31 décembre 2018, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- une provision d'1,3M€ pour refléter l'engagement reçu de Banimmo concernant le rachat des titres de la société Paris Vaugirard pour un montant de 3,1M€.
- une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites.

Les provisions pour risque de 1,6 M€ correspond au provisionnement de la part de capitaux propres négatifs revenant au groupe des sociétés mises en équivalence entrées dans le périmètre en décembre 2018 (société Montigny Ampère).

7.8 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Dettes fiscales non courantes (Exit Tax)	-	3 809
Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)	-	3 809
Dettes sociales	2 731	1 719
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	3 958	3 907
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	7 311	5 714
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	14 000	11 340

7.9 Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Dettes fournisseurs	18 475	7 852
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	4 716	407
Jetons de présence	250	252
Avances et acomptes reçus	899	2 051
Autres dettes	29 436	2 499
Produits constatés d'avance	19 676	20 602
TOTAL	73 944	33 664

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2018 du quittance des loyers du 1^{er} trimestre 2019.

Les autres dettes sont constituées essentiellement au 31 décembre 2018 des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative des sociétés entrées dans le périmètre.

7.10 Revenus locatifs nets

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Produits de location	67 242	68 415
Chiffre d'affaires VEFA		3
Revenus locatifs bruts	67 242	68 419
Facturation des charges locatives	21 082	18 891
Charges locatives	(12 966)	(11 830)
Taxes sur immeuble	(12 090)	(11 073)
Assurance	(699)	(691)
Charges locatives supportées	(4 674)	(4 703)
Entretien et réparations	(32)	(47)
Honoraires immeubles	(1 278)	(525)
Charges sur immeubles	(1 310)	(572)
Revenus locatifs nets	61 259	63 143

Les charges locatives supportées correspondent aux charges non refacturables aux locataires du fait des baux et de la vacance des locaux et aux charges qui incombent au propriétaire.

7.11 Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

Frais généraux

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Locations et charges locatives	(940)	(381)
Entretien et réparations	(238)	(219)
Primes d'assurance	(280)	(191)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(2 128)	(1 752)
Pub, publication, relations publiques	(235)	(369)
Frais de projets	(3 766)	-
Autres services extérieurs	(749)	(958)
Total des frais généraux	(8 336)	(3 870)

Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Rémunération du personnel	(3 784)	(3 193)
Charges sociales	(1 945)	(1 900)
Charges sur paiements en actions	(891)	(812)
Total des frais de personnel	(6 620)	(5 906)

Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
CVAE	(637)	(404)
Taxe sur rémunérations	(140)	(146)
Autres	(47)	(43)
Total des impôts et taxes	(823)	(593)

7.12 Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(116)	(56)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(29 100)	(26 769)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(29 215)	(26 825)
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	(22 534)	282
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	1 080	(18)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	282	60
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(21 171)	324

7.13 Résultat de cession des immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Produits sur cession d'immeubles de placement	7 222	1 826
- Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	5 400	-
Produits de cession	12 622	1 826
- Valeur des immeubles de placement	(4 966)	(1 166)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(5 706)	-
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(10 672)	(1 166)
Résultat de cession des immeubles de placement	1 951	660

7.14 Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Régularisation de TVA sur vente d'immeuble	(448)	-
- Indemnisation versée suite à vente d'actif	(227)	-
- Jetons de présence	(255)	(252)
- Régularisations tiers et autres	(83)	(147)
Total des autres charges d'exploitation	(1 013)	(399)

7.15 Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Autres produits financiers	4	11
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	4	11
- Autres charges financières (1)	(810)	(457)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(812)	(457)
TOTAL	(808)	(446)

Les autres charges financières de 2018 sont principalement constituées de l'impact de revalorisation des instruments de couverture sur l'exercice.

7.16 Résultat de base par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Résultat de l'exercice	(14 744)	17 277
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 559 709	12 177 133
Résultat de base par action (€ par action)	(1,17)	1,42

Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de toutes les actions gratuites et des stock-options ayant un effet potentiellement dilutif.

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Résultat de l'exercice	(14 744)	17 277
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	12 580 524	12 204 130
Résultat dilué par action (€ par action)	(1,17)	1,42

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2018 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre d'actions dilué
Actions	15 652 871
Actions gratuites	7 000
ORA	75 296
Actions propres	(4 858)
TOTAL	15 730 309

8. Autres Informations

8.1 Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	Encours Nominal	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	202,9	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	91,1	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	59,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2017	99,8	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	99,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2021	Corporate
Lignes de Crédit	14,0	60-65%	na	na	na	na		na	na	na	na	E3M+ 80-180bps		na Corporate
Financements hypothécaires	340,4													
- dont	78,2	67,5%	1,75x 2,00x	na	na	na	63%	3,9x	na	na	na	E3M+ 135-140bps		na Sécurisé
- dont	32,7	65-70%	na	1,15x 1,20x	na	na	58%	na	1,6x	na	na	E3M+ 115-160bps		na Sécurisé
- dont	229,6	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na		na Sécurisé
Total Dette Bancaire	907,5													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets ;
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert) : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

Engagements pris au titre des financements hypothécaires

Au titre des financements hypothécaires, le Groupe a accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par les banques pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis. Les immeubles concernés sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés correspondants.

Ont été données en garantie, au profit des banques toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis au profit des banques prêteuses.

8.2 Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille (jusqu'à la fin des contrats)

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
A moins d'un an	100 017	66 910
A plus d'un an et à moins de 5 ans	328 492	223 502
A plus de 5 ans	102 538	92 892
Total des paiements futurs	531 048	383 303

8.3 Engagements hors bilan

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	41 994	31 597
Promesses d'achat d'immeubles	21 450	
Option de vente Immeuble Dolce Chantilly (Banimmco)	19 200	
Autres	50	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	82 694	31 697
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	350 000	390 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	5 700	4 250
Cautions locataires et garanties à première demande	29 212	-
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150	25 000
Autres	100	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	410 162	419 350

8.4 Informations relatives aux parties liées

8.4.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2018 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Avantages à court terme	740	305
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Païement en actions	62	117

8.4.2 Transactions avec les sociétés liées

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
CAP 88	(25)	-
CONCERTO BUCHERES 3	(25)	-
COPERNIC	81	-
MARSEILLE CAPELETTE	486	-
MONTIGNY AMPERE	10 230	-
NANTERRE	(4)	-
Total des prêts consentis à des parties liées	10 742	-

8.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes

(en K€)	2018		2017	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC	Expertise & Audit
Société de la Tour Eiffel	100	100	144	79
Filiales	30	16	56	31
Total des honoraires liés à la certification des comptes	130	116	200	110
Autres services	99	89	16	-

Au titre de 2018, Expertise et Audit a perçu des honoraires liés à la certification des comptes de filiales du Groupe pour un montant de 17 K€.

8.6 Evénements postérieurs à la clôture

Néant

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement

Risque identifié	<p>Les immeubles de placement et actifs disponibles à la vente représentent au 31 décembre 2018 une valeur nette de M€ 1.502 dans le bilan consolidé par rapport à un total bilan de M€ 1.674, en augmentation de M€ 552 sur l'exercice du fait principalement de l'absorption d'Affine et de ses filiales.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. Les immeubles de placement sont soumis à des tests de perte de valeur à la clôture consistant à comparer la valeur recouvrable de l'actif avec la valeur nette comptable de l'immobilisation. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants tel que cela est décrit dans les notes 4.1.2 et 4.1.3 de l'annexe.</p> <p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages accordés aux locataires.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de la société et de ses filiales ;▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;▶ réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant les données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux pour les actifs en développement ;▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;▶ contrôler que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes ;▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés à ce sujet.

■ Traitement comptable de l'acquisition d'Affine

Risque identifié	<p>La Société de la Tour Eiffel (« STE ») a réalisé la fusion-absorption d'Affine R.E. (« Affine ») sur la base d'une parité d'échange de trois actions Affine pour une action STE.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.3 de l'annexe aux comptes consolidés, le traitement comptable de l'entrée du groupe Affine dans le périmètre de consolidation du groupe Société de la Tour Eiffel requiert notamment que les actifs identifiables acquis et les passifs repris de la société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur telle que définie par la norme IFRS 3, lors de la prise de contrôle. Ces évaluations sont significatives et revêtent un caractère estimatif.</p> <p>Nous avons considéré la comptabilisation et le traitement de cette opération comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de cette acquisition et du degré de jugement relatif aux évaluations réalisées, s'agissant notamment de la juste valeur des immeubles ou de l'identification et l'évaluation des passifs et passifs éventuels d'Affine.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ analyse du traité de fusion et échanges avec la direction sur les caractéristiques de ce regroupement d'entreprises qui conditionnent le traitement comptable de l'acquisition ;▶ prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'Affine à reconnaître dans les comptes consolidés du groupe STE dans le cadre de ce regroupement d'entreprises ;▶ analyse de la mise à la juste valeur des actifs et passifs d'Affine repris par STE. Plus particulièrement, concernant le patrimoine immobilier d'Affine, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes : <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts vis-à-vis de STE ;▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;▶ rapprocher les expertises aux justes valeurs retenues dans le bilan d'ouverture ;▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

■ Reconnaissance des loyers

Risque identifié	<p>Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs bruts sur le périmètre historique de STE s'élèvent à M€ 67. Comme le précise la note 5.1 de l'annexe aux comptes consolidés, la rubrique « Revenus locatifs bruts » est constituée des revenus des locations des immeubles de placement avant affectation des charges directement imputables au patrimoine et restant supportées par le groupe. La traduction comptable des baux actuellement signés par le groupe, y compris les baux à construction et les baux avec clauses spécifiques, répond à la norme IAS 17 qui préconise l'étalement sur la durée ferme du bail des mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers, les paliers ou les droits d'entrée.</p> <p>Cet agrégat, significatif au regard des états financiers, constitue un élément majeur de la mesure de la performance de la société et de sa direction et représente à ce titre un point clé de l'audit.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance et testé l'efficacité de la procédure de gestion locative et avons complété cette approche en effectuant des contrôles par sondages sur un certain nombre de baux pour examiner la traduction comptable retenue au titre des engagements locatifs y figurant, en nous attachant de manière prioritaire aux baux conclus au cours de l'année et aux baux faisant l'objet de mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre assemblée générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 mai 2018 pour le cabinet Ernst & Young et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet Ernst & Young et Autres dans la première année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Ernst & Young et Autres

Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Philippe Bertin

3. COMPTE SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2018

3.1 COMPTES SOCIAUX

Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2018 au 31/12/2018			Au 31/12/2017
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	283 718	108 782	174 936	161 643
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	262 895 110		262 895 110	173 816 584
Constructions	451 587 120	75 777 998	375 809 122	275 923 200
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	846 058	278 133	567 925	403 462
Immobilisations en cours	23 528 475		23 528 475	17 850 831
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	337 194 118	34 483 181	302 710 937	232 104 949
Créances rattachées à des participations	21 060 676		21 060 676	10 387 009
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	662		662	
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 021 258		2 021 258	
TOTAL I	1 088 417 184	110 848 093	888 789 101	710 847 867
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande	36 597		36 597	
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés	11 728 100	2 306 565	9 421 536	8 983 696
Autres	513 505 502	17 452 448	496 053 055	381 631 527
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres	188 494	9 720	178 774	165 492
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>	2 643 114		2 643 114	644 735
<i>Disponibilités</i>	40 894 685		40 894 685	4 357 713
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>	749 901		749 901	69 546
TOTAL II	688 748 394	19 788 782	649 977 882	396 862 709
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	1 334 887	1 334 887	1 281 304
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 870 488 678	130 418 825	1 640 081 760	1 107 781 870
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an			11 026 152	10 387 009
(3) Dont part à plus d'un an			3 155 243	40 329

Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 01/01/2018	Du 01/01/2017
	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé)	78 264 355	61 272 730
Prime d'émission, de fusion, d'apport	417 521 284	315 724 728
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	6 127 273	5 520 029
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-18 449 831	24 878 481
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	701 588 463	823 127 340
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques	2 064 601	132 058
- Charges	32 948	
TOTAL II	2 097 549	132 058
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	79 274 770	
Autres emprunts obligataires	294 293 732	294 293 732
Emprunts et dettes :		
-auprès des établissements de crédit (2)	399 983 274	156 100 202
- Financières divers (3)	18 062 384	8 602 947
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	9 373 849	4 437 823
Dettes :		
- Fiscales et sociales	7 873 999	10 552 127
- Sur immobilisations et comptes rattachés	4 413 152	407 373
Autres dettes	14 112 565	1 853 206
Instruments de trésorerie	451 403	
Produits constatés d'avance	8 728 581	8 274 863
TOTAL III	838 687 748	484 622 272
Ecart de conversion passif	IV	
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 540 981 760	1 107 781 870
(1) Dont à plus d'un an	763 905 783	420 131 739
(1) Dont à moins d'un an	72 681 966	64 390 533
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	9 965 821	9 965 821
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2018			Au 31/12/2017
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	34 812 885		34 812 885	35 114 820
Chiffre d'affaires net	34 812 885		34 812 885	36 114 820
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			187 852	107 008
Autres produits			78	4 231
TOTAL I			36 000 814	36 228 068
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			13 140 363	10 809 800
Impôts, taxes et versements assimilés			5 280 523	4 462 985
Salaires et traitements			1 413 124	1 049 621
Charges sociales			638 050	559 985
Dotations aux :				
- Amortissements sur immobilisations			14 041 873	13 088 370
- Dépréciations sur immobilisations			12 430 283	
- Dépréciations sur actif circulant			55 794	19 628
- Provisions pour risques et charges			19 136	
Autres charges			255 710	253 406
TOTAL II			47 274 866	30 343 798
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-12 274 041	4 882 283
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			24 735 632	22 054 776
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 438	11 004
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				9 710 000
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V			24 737 070	31 776 780
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			15 889 038	357 118
Intérêts et charges assimilés (4)			11 817 069	11 495 434
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			68 448	7 017
TOTAL VI			27 774 556	11 859 570
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			-3 037 486	19 918 210
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			-15 311 528	24 798 473

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	45 926	10 066
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII	45 926	10 066
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 188	
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	1 183 043	132 058
TOTAL VIII	1 184 231	132 058
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-1 138 305	-121 992
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	59 793 810	87 011 904
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	78 233 641	42 386 424
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-18 449 831	24 678 481
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	24 735 632	22 054 776
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	887 661	2 330 516

Annexe

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

(Article R. 123-195 et R. 123-196 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2018 dont le total du bilan avant répartition est de 1 540 081 750 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant une perte de 16 449 831 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

GENERALITES

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

REGIME SIIC

En date du 15 avril 2004, la Société, en application des dispositions de l'article 46ter A de l'annexe II du Code Général des Impôts, a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 du même Code, avec effet au 1er janvier 2004.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Fusion AFFINE

L'assemblée générale du 18 décembre 2018 a approuvé l'opération de fusion-absorption de la société AFFINE RE, société anonyme au capital de 25 000 000 € dont le siège société était situé 39 rue Washington 75008 PARIS.

L'opération de fusion a été réalisée à la valeur réelle avec un effet immédiat, tant sur le plan comptable que fiscal.

La rémunération des apports effectués au titre de la fusion a été effectuée sur la base d'une parité d'échange de 3 actions AFFINE RE pour 1 actions STE, donnant lieu à l'émission de 3 352 023 actions nouvelles de la Société, d'une valeur nominale unitaire de 5 €, réparties entre les actionnaires de la société AFFINE RE. L'augmentation de capital s'est en conséquence élevée à 16 760 115 €.

La valeur réelle de l'actif net de la société AFFINE RE s'élevée à 131 150 063 €. Après déduction de l'augmentation de capital la prime de fusion ressort donc à 114 389 948 €.

Les frais liés à l'opération ont été imputés sur la prime de fusion à hauteur de 1 309 299 €, celle-ci étant ainsi ramenée à 113 080 649 €.

A noter que les actifs identifiables acquis et les passifs repris d'AFFINE RE sont évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle.

2. Distributions de dividendes et opérations sur le capital

L'assemblée générale annuelle tenue le 24 mai 2018 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2017 un dividende de 3 euros par action, mis en paiement le 28 juin 2018 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 51,37 €, au choix de l'actionnaire. 3,3 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 23 583 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.

3. Acquisitions et cessions d'immobilisations

La Société n'a pas acquis de nouveaux immeubles sur l'exercice 2018.

Elle n'a pas non plus cédé d'immeuble.

4. Congés significatifs reçus en 2018

Au cours de l'exercice 2018 la société a reçu un congé significatif sur l'immeuble Seine Etoile à Suresnes, effectif en juin 2019, représentant un loyer annualisé de 5,4 M€.

5. Dépréciation des titres et immobilisations

Au 31 Décembre 2018, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 5 697 000 €. La provision s'élève désormais à 22 870 962 €.

Au 31 Décembre 2018, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 1 569 512 €. La provision s'élève désormais à 2 999 412 €.

Au 31 décembre 2018, les titres de la SCI ARMAND F02 font l'objet d'une provision pour dépréciation d'un montant de 8 612 807 €, entièrement dotée sur l'exercice.

Au 31 décembre 2018, l'immeuble de Suresnes fait l'objet d'une provision pour dépréciation d'un montant de 12,4 M€, reflétant la baisse de valeur d'expertise de l'immeuble à la suite du congé reçu de son locataire au cours de l'exercice et qui sera effectif en juin 2019.

6. Financements

Les caractéristiques des nouveaux financements mis en place en 2018 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Date souscription	Forme	Montant débloqué	Taux rémunération	Durée (en année)	Montant restant à débloquer au 31/12/2018
05/07/2018	Revolving Crédit Facility	100 000 000 €	Euribor 3 mois ou 6 mois (1) + marge 1 %	7 ans	Néant

(1) En fonction de la durée du tirage

Par ailleurs le droit à tirage de 40 000 000 € non utilisé au 31 décembre 2017 sur les financements mis en place en 2017 est utilisé depuis juin 2018.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice

SOCIETE CONSOLIDANTE

Les comptes de la Société sont intégrés dans les comptes combinés établis par la société SMABTP sis 8 rue Louis Armand – 75015 PARIS (SIREN : 775 684 764).

REGLES ET METHODES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS

1. Terrains et Constructions

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La Société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Les immobilisations ont été comptabilisés selon l'approche par composants. La valeur brute a été répartie en quatre composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société Team Conseils et des arbitrages de la direction financière de la Société. Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle peut être constatée sur le composant principal (la structure). Les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Suresnes) ;
- 20 % (Immeuble situé à St Cloud) ;
- 10 % (Immeuble Vauban situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Berlioz situé à Guyancourt).

Chaque composant est amorti sur une durée d'utilité qui lui est propre suivant le mode linéaire, et le plan suivant :

- Structure 35 à 60 ans
- Étanchéité 15 et 30 ans
- Équipements 20 et 50 ans
- Aménagements 10 à 50 ans

L'état des immeubles au 31 Décembre 2018 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

2. Valorisation des actifs immobiliers

Les immobilisations font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une provision pour dépréciation est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2018, le groupe a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE.
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.
- CREDIT FONCIER.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées.
- Méthode de capitalisation des revenus nets.
- Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.
- Méthode de l'actualisation des flux futurs.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants de budgets de travaux à réaliser et dates des travaux – en particulier pour les actifs en développement), de taux (taux de rendement notamment) et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc) qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

3. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire selon le plan suivant :

- Matériel de bureau 3 ans
- Mobilier 5 ans

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

4. Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise immobilière semestrielle.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation des créances est comptabilisée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable, via un compte de dotation aux provisions pour dépréciation d'exploitation.

Au 31 Décembre 2018, Les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 2 306 565 € (dont 1 645 413 € repris d'AFFINE RE).

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

1. Valeurs mobilières de placement / Disponibilités / Concours bancaires

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation.

Les disponibilités et les concours bancaires sont enregistrés pour leurs montants figurant en banque, sous réserve des décalages des opérations non encore enregistrées par les établissements bancaires (dépenses non débités en banque, remises non crédites en banque, etc).

2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2018, la Société détient 4 858 de ses actions pour un montant brut de 188 494 €.

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours de bourse du dernier jour de cotation. Sur cette base une provision pour dépréciation de 9 720 € a été comptabilisée.

FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS

Les frais engagés pour la souscription d'emprunts sont comptabilisés à l'actif du bilan au poste « Frais d'émission d'emprunts à étaler » et rapportés au compte de résultat en charge d'exploitation par étalement sur la durée des emprunts.

Emprunts	Durée d'étalement		VO Frais étalés	Frais amortis en début d'exercice	Frais amortis sur l'exercice	Frais amortis en fin d'exercice	Frais restant à amortir en fin d'exercice
	Date de début	Date de fin					
Emprunt obligataire SOCIETE GENERALE 15/07/2015	15/07/2015	15/07/2015	245 182	80 274	24 518	84 752	160 390
Emprunt obligataire EURCOFF 19/07/2017	19/07/2017	19/07/2017	197 750	0 064	19 775	28 830	168 911
Emprunt BNP 30/10/2015	30/10/2015	30/10/2018	582 300	420 580	181 750	582 300	0
Emprunt CADIF 08/04/2017	08/04/2017	08/04/2024	395 548	42 388	58 478	98 637	296 909
Emprunt NAT05 11/12/2017	11/12/2017	11/12/2024	385 325	2 353	58 475	88 828	296 497
Emprunt CADIF 08/07/2018	08/07/2018	08/07/2025	400 588	0	27 908	27 908	372 680
Totaux			2 216 491	534 600	346 904	881 904	1 334 987

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 25 989 723 € et des charges refacturées aux locataires pour 8 508 054 €.

Les loyers et les charges refacturées aux locataires sont comptabilisés en chiffre d'affaires lors de leur quittancement. Ils sont neutralisés en produits constatés d'avance lorsqu'ils concernent une période postérieure à la date de clôture de l'exercice.

Les redditions prévisionnelles des charges relatives à l'exercice sont comptabilisées en produits à recevoir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont inférieurs aux charges qui leur sont imputables, et en avoir à établir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont supérieurs aux charges qui leur sont imputables.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2018, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 255 000 €.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 649 490 €.

2. Affectation du résultat 2017

L'Assemblée Générale du 24 mai 2018 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017, soit 24 676 481 €, à la réserve légale pour un montant de 607 244 € et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 24 069 237 €, et pour le solde sur la prime d'émission.

En €	Montants
Résultat de l'exercice 2017	24 676 481
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	-607 244
Bénéfice distribuable de l'exercice	24 069 237
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	12 718 860
Dividendes distribués	36 788 097
<i>Sous forme de numéraire</i>	<i>35 564 598</i>
<i>Sous forme d'actions nouvelles</i>	<i>1 223 499</i>

3. Résultat financier - remontée de résultats 2018

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés. Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre.

En conséquence, au 31 décembre 2018, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2018 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

4. Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis en circulation :

Date conseil d'administration	En circulation au 31/12/2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2018
11/04/2013	11 219	0	-11 219	0	0

5. Suivi des attributions d'actions gratuites

Date conseil d'administration	En circulation au 31/12/2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2018	Juste valeur au 31/12/2018	Hypothèse retenue : Juste valeur de l'action (en €)
08/12/2017	15 000	0	-11 500	-3 500	0	0	0,00
21/11/2018	0	7 000	0	0	7 000	257 600	36,80
Total	15 000	7 000	-11 500	-3 500	7 000	257 600	

Le 21 novembre 2018, il a été attribué :

- 1 500 actions gratuites à un mandataire social, sans conditions de performance, au titre de son contrat de travail préalable à sa nomination en qualité de mandataire social ;
- 5 500 actions gratuites à des salariés des sociétés Société de la Tour Eiffel et Team Conseil et sans condition de performance.

La Société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

6. Résultat par action

i. Résultat net par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre d'actions à la clôture de l'exercice :

En euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de l'exercice	-16 449 831	24 676 481
Nombre d'actions ordinaires	15 652 871	12 254 546
Résultat net par action (€ par action)	-1,051	2,014

ii. Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice :

En euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de l'exercice	-16 449 831	24 676 481
Nombre d'actions (y compris les actions gratuites et stocks-options)	15 659 871	12 284 065
Résultat net dilué par action (€ par action)	-1,05	2,009

7. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31.12.2018
ENGAGEMENTS DONNES	
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	
Montant des travaux restant à engager	2 195
Promesses d'achat d'immeubles	21 450
Option de vente Immeuble Doice Chantilly (Barlimmo)	19 200
Autres	50
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	42 895
ENGAGEMENTS RECUS	
Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées	350 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	
Promesses de vente d'immeubles	-
Cautions locataires et garanties à première demande	1 656
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150
Autres	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	376 906

8. Indemnité de départ

Les mandataires sociaux ne bénéficieront d'aucune indemnité de départ au terme de leurs mandats.

9. Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2018, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

10. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2018, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 230 K€ au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

11. Ecart sur le bilan d'ouverture

Le tableau « Etat des immobilisations » fait apparaître les écarts suivants entre les soldes qui figurent : les comptes annuels 2017, et les soldes à nouveau qui figurent sur les comptes annuels 2018 :

Postes d'immobilisations	Solde à nouveau 31/12/2017 sur comptes annuels 2018	Solde 31/12/2017 sur comptes annuels 2017	Ecart
Constructions : Inst. gales, agencements, amgt, constructions	45 800 168	45 803 024	-2 856
Immobilisations corporelles en cours	17 850 631	17 847 975	2 856
Totaux	63 650 999	63 650 999	0

Ceux-ci ne présentent pas un caractère significatif.

Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	174 509		109 208
TOTAL	174 509		109 208
Immobilisations corporelles			
Terrains	173 816 584		89 078 546
Constructions :	263 976 130		137 886 315
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :	45 800 168		5 995 789
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	74 618		307 470
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			84 826
Emballages récupérables et divers	379 145		
Immobilisations corporelles en cours	17 850 831		27 264 336
Avances et acomptes			
TOTAL	601 887 457		280 717 282
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	261 095 820		107 545 983
- Participations			
- Titres immobilisés			662
Prêts et autres immobilisations financières			2 021 258
TOTAL	261 095 820		109 567 893
TOTAL GENERAL	783 187 786		370 384 883

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des Immo en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des Immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			283 718	
TOTAL			283 718	
Terrains			262 895 110	
Constructions :		1 463 857	400 498 588	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :		707 424	51 088 533	
- Générales, agencements et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Générales, agencements et aménagt. divers			382 088	
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier			84 826	
Emballages récupérables et divers			379 145	
Immobilisations corporelles en cours	21 549 907	36 786	23 528 475	
Avances et acomptes				
TOTAL	21 549 907	2 208 067	738 866 783	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :		10 387 009	358 254 794	
- Participations				
- Titres immobilisés			662	
Prêts et autres immobilisations financières			2 021 258	
TOTAL		10 387 009	360 276 714	
TOTAL GENERAL	21 549 908	12 596 076	1 099 417 184	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 867	95 916		108 782
TOTAL	12 867	95 916		108 782
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui	16 612 192	23 022 004	651 485	38 982 711
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	17 240 907	5 409 775	336 754	22 313 928
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers		134 684		134 684
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	46 954	89 934		136 888
Emballages récupérables et divers	3 347	3 213		6 560
TOTAL	33 903 388	28 869 810	988 238	61 674 771
TOTAL GENERAL	33 916 256	28 766 626	988 238	61 888 563

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et divp.							
Autres postes d'imm. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agenc. et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE	

CADRE C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissements	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à évaluer	1 281 304	400 588	345 904	1 334 987
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provision Fiscale pour Implantation à l'étranger : - Avant le 01.01.1992				
- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	132 058	2 097 549	-132 058	2 097 549
TOTAL	132 058	2 097 549	132 058	2 097 549

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles		14 481 359		14 481 359
Immobilisations : - Titres mis en équivalence				
- Titres de participations	18 603 862	15 879 319		34 483 181
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	605 358	1 701 206		2 306 565
Autres provisions pour dépréciation		17 462 167		17 462 167
TOTAL	19 209 221	49 524 051		68 733 272
TOTAL GENERAL	19 341 279	51 621 600	132 058	70 830 821
- D'exploitation		12 505 213	132 058	
Dont dotations et reprises : - Financières		15 889 038		
- Exceptionnelles				
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

Etat des créances et dettes

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	21 060 676	10 884 144	10 176 532
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	2 021 258	142 008	1 879 250
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	2 999 959	2 999 959	
Autres créances clients	8 728 141	8 728 141	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 019	17 019	
Impôts sur les bénéfices	27 000	27 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	4 031 142	4 031 142	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	53 750	53 750	
Groupes et associés	493 322 929	493 322 929	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	16 053 663	13 334 326	2 719 337
Charges constatées d'avance	749 901	314 004	435 897
TOTAL	549 065 438	533 854 421	15 211 016
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

DETTES	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	79 274 770	654 770		78 620 000
Autres emprunts obligataires (1)	294 293 732	4 293 732		290 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	10 417 224	10 417 224		
- A plus d'1 an à l'origine	390 017 463	8 281 910	49 806 997	331 928 546
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	8 716 393	278 328	2 156 890	6 281 185
Fournisseurs et comptes rattachés	9 373 849	9 373 849		
Personnel et comptes rattachés	614 763	614 763		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	696 224	696 224		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	2 418 546	2 418 546		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	4 144 467	4 144 467		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 413 192	1 004 499	3 408 693	
Groupe et associés (2)	9 365 991	9 365 991		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	14 112 565	13 359 275	586 075	167 215
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 728 581	8 433 159	295 422	
TOTAL	836 587 749	73 336 736	56 254 067	706 996 946
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	140 000 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	36 000 000			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles		
Participations	335 679 416	1
Créances rattachées à des participations	21 060 677	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	26 800	
Autres créances	484 227 985	10 229 961
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - auprès des établissements de crédit - Financières divers	9 086 148	24 842
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 968 880	
Autres dettes	1 847 683	
Produits de participation	24 735 632	
Autres produits financiers		
Charges financières	887 661	

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles	654 770	
Autres emprunts obligataires	4 293 732	4 293 732
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	230 799	92 289
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 955 062	3 900 319
Dettes fiscales et sociales	1 054 653	740 045
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	595 589	223 350
Autres dettes	7 580 831	1 152 233
TOTAL	23 355 434	10 401 968

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	313 935	198 775
Autres créances	13 308 253	6 090 161
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	13 622 188	6 288 936

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Produits :		
- D'exploitation	8 728 581	8 274 863
- Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL	8 728 581	8 274 863

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Charges :		
- D'exploitation	338 891	69 546
- Financières	411 010	
- Exceptionnelles		
TOTAL	749 901	69 546

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Durée d'amortissement restant à couvrir (années)
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	1 334 987	
Charges à étaler		
TOTAL	1 334 987	

Composition du capital social

Poctes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	12 254 546	5.00000	61 272 730
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	3 398 325	5.00000	16 991 625
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	15 652 871	5.00000	78 264 355

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	598 450 859
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	24 676 481
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	623 127 340
Variation :	
- Du capital	
- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	623 127 340
Variation :	
- Du capital	16 991 625
- Des primes, réserves, report à nouveau	101 796 556
- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	-40 519 068
Variations en cours d'exercice	78 269 113
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	701 396 453
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	78 269 113
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	78 269 113

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services		
Loyers et charges locatives	30 847 456	88,61
Refacturation contractuelle des taxes	3 650 321	10,49
Produits des activités annexes	315 108	0,91
TOTAL	34 812 885	

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Etalement indemnités travaux	30 285
Indemnités d'assurances	11 149
Indemnités CPAM / GENERALI PREVOYANCE	14 360
TOTAL	55 794

Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
Contrepassation provision facture non parvenue 2012		40 616
Produits divers		5 310
Sorties d'immobilisations	1 183 043	
Ancien crédit de TVA non récupérable	1 188	
TOTAL	1 184 231	45 926

Liste des filiales (plus de 50%)

Informations financières	Capital	Réserve et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissé par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SAS TEAM CONSE	150 000	15 000	100.00	4 117 533	4 117 533	6 594 068		6 813 946	496 841	512 144
SCI 153 AV JEAN J	152	141	99.00	5 094 425	5 094 425	4 142 574		3 051 033	1 739 184	1 721 792
SCI NOWA	5 293 090		99.99	14 526 40	14 526 40	8 794 574		4 717 127	4 461 705	4 461 697
SCI BERGES DE LY	1 000		99.00	990	990	5 022 449			-673 079	
SCI COMETE	1 000		99.00	16 375 07	13 375 65	21 694 119		3 343 938	408 943	404 854
SCI CHAMPIGNY	1 000		99.00	990	990	23 370 541		2 949 481	1 185 282	1 173 429
SCI ETUPES DE LY	1 000		99.00	990	990	9 397 486		593 326	-152 659	
SCI CAEN COLLON	1 000		99.00	990	990	21 526 355		2 987 989	974 931	965 182
SCI RUEIL NATION	1 000		99.00	990	990	31 022 412		2 228 839	197 473	195 498
SCI VERDUN	1 000		99.00	990	990	22 433 359		2 401 705	1 030 662	1 020 355
SCI ARMAN F02	11 192 100	36 340	99.99	20 254 69	11 641 89	30 107 075		5 139 395	-9 449 800	
SCI MONTROUGE	1 000		99.00	990	990	22 493 218		2 648 467	950 847	941 338
SAS LOCAFIMO	3 989 590	2 963 695	100.00	190 333 7	167 462 7	59 309 387		14 489 120	4 853 043	7 694 703
SA GESFIMMO	300 000	-252 794	99.99	136 409	136 409	702 764		1 013 955	89 212	
SAS PROMAFFINE	1 675 000	-705 237	100.00	1	1	11 856 150			-4 864 519	
SAS ST ETIENNE I	1 230 000	-168 650	100.00	851 548	851 548	57 339		-1 357	-209 803	
SAS TARGET REAL	1 617 650	-824 769	100.00	1	1	3 941 529			-2 794 046	
SAS PARIS VAUGIR	1 400 000	-1 281 633	100.00	2 991 499	2 991 499	609 681		682 054	-576 265	
SAS CAPUCINE IN	39 000	-75 543	100.00	1	1	92 479		2 159	-41 499	
SAS LES 7 COLLIN	37 000	-893 920	100.00	1	1	6 545 132		2 186 029	-895 118	
SAS CHAVILLE SAL	1 000	45 569	100.00	1	1	6 719 627		2 145 944	-474 141	
SCI ARCA VILLE D	201 000	53 586	100.00	209 790	209 790			606 635	-810 367	
SCI NEVERS COLB	101 500	57 106	100.00	154 579	154 579			617 981	-4 728 767	
SCI ATIT	3 700	35	100.00	1	1	2 074 991			-345 144	
SCI BERCY PARKIN	1 500	25	100.00	160 315	160 315	125 161		28 837	-3 705	

Liste des filiales (plus de 50%)

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissé par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SCI AFFINE SUD	1 000	2 573	99.90	1 981 787	1 981 787	578 373		1 166 598	254 744	
SCI APM CLICHY	1 000	-6 928	99.90	1 288 849	1 288 849	1 646 086		566 794	-76 951	
SCI APM COURBEV	1 000		99.90	1	1	1 843 719		902 990	-117 580	
SCI APM KREMLIN	1 000		99.90	1	1	3 760 692		32 786	-363 714	
SCI APM SURESNE	1 000		99.90	1	1	2 541 408		2 041 662	-6 788 653	
SCI CLICHY HORIZO	1 000	67 252	99.90	2 330 392	2 330 392	2 871 105		554 613	65 001	
SCI ISSY WEIDEN	1 000		99.90	125 665	125 665	5 480 877		970 907	228 323	
SCI LILLE HORIZO	1 000		99.90	1	1				-1 221 911	
SCI LYON HORIZO	1 000		99.90	1	1	3 960 428			-3 318 002	
SCI MEUDON HORI	1 000		99.90	5 971 566	5 971 566	9 243 225		1 225 066	-425 511	
SCI NANTES HORIZ	1 000		99.90	1 350 054	1 350 054	5 427 750		12 900	-58 040	
SCI PARVIS LILLE	1 000	121 777	99.90	10 991 12	10 991 12	1 885 294		2 726 681	-72 851	
SCI SEVRE MAJOL	1 000		99.90	636 501	636 501	6 040 737		1 099 882	-200 994	
SCI TOULOUSE LE	1 000		99.90	698 007	698 007	4 632 587		1 332 226	433 087	
SNC LES JARDINS	30 490	335 013	99.00	55 092 20	55 092 20			5 675 172	1 228 617	

3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié	<p>Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2018 une valeur nette de M€ 639 (terrains et constructions) par rapport à un total de bilan de M€ 1.540, en augmentation de M€ 189 sur l'exercice du fait principalement de l'absorption d'Affine. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 1. « Terrains et constructions » et 2. « Valorisation des actifs immobiliers » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition avec activation des frais d'acquisition et coûts d'emprunt le cas échéant et font l'objet d'un amortissement par composants sur une durée d'utilité propre, suivant la méthode linéaire. Les immobilisations font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture où la valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation.</p> <p>Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants.</p> <p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers, travaux, ...) accordés aux locataires</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et indépendance vis-à-vis de la société ;▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;▶ réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant les données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux pour les actifs en développement ;▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;▶ contrôler que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes ;▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

■ Traitement comptable de l'acquisition d'Affine

Risque identifié	<p>La Société de la Tour Eiffel (« STE ») a réalisé la fusion absorption d'Affine R.E. (« Affine ») sur la base d'une parité d'échange de trois actions Affine pour une action STE.</p> <p>Comme le précise la note 1 « Fusion Affine » de la partie « Faits significatifs » de l'annexe aux comptes annuels, le traitement comptable de l'acquisition d'Affine par la Société de la Tour Eiffel requiert notamment que les actifs identifiables acquis et les passifs repris de la société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle. Ces évaluations sont significatives et revêtent un caractère estimatif.</p> <p>Nous avons donc considéré la comptabilisation et le traitement de cette opération comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de cette acquisition et du degré de jugement relatif aux évaluations réalisées, notamment s'agissant de la juste valeur des immeubles ou de l'identification et l'évaluation des passifs et passifs éventuels d'Affine.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ analyse du traité de fusion et échanges avec la direction sur les caractéristiques de ce regroupement d'entreprises qui conditionnent le traitement comptable de l'acquisition ;▶ prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'Affine à reconnaître dans les comptes sociaux du groupe STE dans le cadre de ce regroupement d'entreprises ;▶ analyse de la mise à la juste valeur des actifs et passifs d'Affine repris par STE. <p>Plus particulièrement, concernant le patrimoine immobilier d'Affine, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ appréciation de la compétence et de l'indépendance des experts vis-à-vis de STE ;▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;▶ rapprochement des expertises aux justes valeurs retenues dans le bilan d'ouverture ;▶ appréciation du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

■ Evaluation des titres de participation

Risque identifié	<p>Au 31 décembre 2018, les titres de participation figurent pour M€ 303 de valeur nette comptable dans le bilan de la société, soit 19,7 % du total actif et sont constitués de participations dans des sociétés immobilières pour l'essentiel. Comme indiqué dans la note « Participations et autres titres immobilisés » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires s'il y a lieu et font l'objet, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'inventaire. Cette valeur d'inventaire est déterminée en prenant en compte la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par ces participations. La valeur des immeubles repose sur des expertises immobilières très sensibles aux hypothèses retenues. Compte tenu de cette sensibilité et du montant des titres de participation au bilan, nous avons donc considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.</p>
-------------------------	--

<p>Notre réponse</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination des valeurs d'inventaire des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation ; ▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; ▶ vérifier qu'une dépréciation a été comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à sa valeur comptable. <p>Nos travaux portant sur l'appréciation des plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis du groupe ; ▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ; ▶ réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant les données retenues par les experts avec les budgets de travaux et les situations locatives ; ▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.
-----------------------------	---

■ Reconnaissance du chiffre d'affaires

<p>Risque identifié</p>	<p>Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs bruts s'élèvent à M€ 35. Comme le précise la note « Chiffre d'affaires » des « Règles et méthodes comptables de l'annexe » aux comptes annuels, le chiffre d'affaires est constitué des facturations de loyer et des charges refacturées aux locataires.</p> <p>Cet agrégat, significatif au regard des états financiers, constitue un élément majeur de la mesure de la performance de la société et de sa direction et représente à ce titre un point clé de l'audit.</p>
<p>Notre réponse</p>	<p>Nous avons pris connaissance et testé l'efficacité de la procédure de gestion locative et avons complété cette approche en effectuant des contrôles par sondages sur un certain nombre de baux pour examiner la traduction comptable retenue au titre des engagements locatifs y figurant, en nous attachant de manière prioritaire aux baux conclus au cours de l'année et aux baux faisant l'objet de mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informées données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre assemblée générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 mai 2018 pour le cabinet Ernst & Young et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet Ernst & Young et Autres dans la première année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Ernst & Young et Autres

Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Philippe Bertin

3.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ▶ **Avec SMABTP, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %**

Personnes concernées

SMABTP, actionnaire de votre société, représentée par M. Hubert Rodarie (administrateur) ; SMA S.A., actionnaire de votre société, représentée par M. Didier Ridoret (administrateur) ; SMAVie, actionnaire de votre société, représentée par M. Patrick Bernasconi (administrateur).

Convention de trésorerie entre SMABTP et votre société

Une convention trésorerie, d'un montant maximal de M€ 350, entre la SMABTP et la société a été autorisée par votre conseil d'administration du 16 octobre 2014, ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015 et conclue le 22 novembre 2016, afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la société. La durée de cette convention est de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3 % l'an ; aucune garantie n'est requise. Votre société a une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalité.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 7 mars 2018, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de la société et que cet intérêt pour la société reste justifié.

Le montant des intérêts constatés au cours de l'exercice 2018 s'élève à € 193.750.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Ernst & Young et Autres

Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Philippe Bertin

DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL


RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018

Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général délégué de la Société de la Tour Eiffel.

DECLARATION DU RESPONSABLE

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 4 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le 29 avril 2019



Bruno Meyer
Directeur Général délégué
de la Société de la Tour Eiffel