

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 MAI 2020

Réponses aux questions écrites d'un actionnaire

Articles L. 225-108 et R225-84 du Code de commerce

- ❖ *1/ (Mesures sanitaires et distanciation sociale) A l'instant de la survenue des mesures de confinement, notre groupe a-t-il eu la capacité de coordonner immédiatement des règles sanitaires, et en particulier a-t-il pu procéder à des distributions de dispositifs de prévention (masques, ...) sous 24h, auprès de ses locataires ?*

⇒ La Société de la Tour Eiffel, dès connaissance prise des décisions du gouvernement, a mis en œuvre plusieurs dispositifs permettant de confirmer notre niveau élevé de mobilisation face à la crise sanitaire :

- ✚ Renforcement des systèmes de sécurité et de surveillance des immeubles devenus partiellement ou totalement vacants, fermeture des galeries commerciales, vigilance accrue du bon fonctionnement des installations techniques des immeubles (fluides, électricité, ascenseurs, parkings, Gestion Technique Centralisée, accessibilité...), fermeture des chantiers et mise sous sécurité ;
- ✚ Dans un second temps, réalisation d'un descriptif précis des mesures organisées au sein des immeubles et notamment dans les parties communes et sanitaires communs, afin de rappeler et afficher les gestes barrières, organiser les flux, procéder à des nettoyages renforcés et fournir des matériels de protection (gel, lingettes et masques) dans les halls et les zones d'accueil dès lors que ceux-ci sont devenus disponibles dans le secteur privé.
- ✚ Mise en place d'une signalétique spécifique et de plexiglass afin de faciliter la distanciation sociale ;
- ✚ Présence de nos gestionnaires technique sur sites, cette présence est toujours effective à ce jour, afin d'adapter toute cette organisation.

Afin d'adapter au mieux nos actions, nous avons demandé à tous nos locataires, par courrier, de bien vouloir nous communiquer :

- L'effectif habituel des collaborateurs sur site
- Les effectifs présents pendant la période de confinement,
- La montée en charge des effectifs pendant la période de déconfinement.

- ❖ *2/ Quelles mesures avons-nous prises - en concertation avec nos locataires - pour le respect optimum des consignes sanitaires dans les immeubles dont nous sommes propriétaire ou gestionnaire ? En particulier comment les espaces ont été réorganisés, lorsque les conditions l'exigeaient ?*

⇒ Cf réponse 1.

❖ *3/ Comment avez-vous interagi avec les professionnels de santé avant et tout au long du confinement ?*

⇒ Nous n'avons pas été confrontés à une situation requérant d'interagir directement avec des professionnels de santé. Du point de vue de la collecte d'informations et de la définition des meilleures pratiques à mettre en place, par souci d'efficacité, le dialogue direct avec les autorités sanitaires s'est coordonné au sein de notre fédération professionnelle, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF). Enfin, nous avons demandé à tous nos locataires et tous nos prestataires de bien vouloir nous déclarer les cas de Covid 19 identifiés dans leurs équipes lorsque ceux-ci étaient confirmés afin d'envisager d'éventuelles mesures spécifiques à mettre en œuvre au sein de l'immeuble et vis-à-vis d'autres occupants.

❖ *4/ Quelles mesures pédagogiques mettez-vous en place pour le respect des consignes sanitaires ?*

⇒ Cf réponse 1

❖ *5/ (Soutien aux locataires) Notre groupe a annoncé le 26 mars 2020 des mesures de soutien à divers acteurs (locataires PME en ce qui concerne les loyers, État en ce qui concerne la disponibilité de locaux à Saint-Germain-en-Laye, Saint-Etienne et aux Ulis, ...). Ces acteurs se sont-ils pleinement saisis des mesures que nous avons mis à leur disposition ? Quel sera l'impact financier de ces mesures ?*

⇒ Notre groupe a en effet, dès le 26 mars 2020, et en relation avec notre fédération, (FSIF), pris des dispositions afin d'accompagner l'activité de nos locataires TPE et PME. Pour l'essentiel ces dispositions ont eu pour effet de surseoir aux prélèvements du deuxième trimestre et de proposer un étalement de ces loyers et charges sans pénalité ni intérêt de retard. Certaines entreprises concernées par ces mesures ont néanmoins payé leur loyer comme à leur habitude.

Il ne s'agit pas là d'annulations de loyers, mais de simples reports. Sous réserve de la faculté pour ces locataires de faire face à leurs échéances financières et compte tenu de la part des locataires concernés par cette mesure (13% de la base locative), l'impact financier sur la Société devrait donc être limité.

❖ *6/ (Impact Covid et évolution de notre métier) Les crises sanitaires et économiques issues du Covid induisent des changements majeurs des modalités de travail. La généralisation du télétravail (notamment dans le secteur informatique (par exemple les GAFAM)) et l'incompatibilité des open-spaces avec les mesures sanitaires, ainsi que les possibilités réduites de mobilité sont des éléments déstabilisateurs de notre marché. Avez-vous pu identifier d'autres éléments majeurs modifiant notre métier ?*

⇒ Nous restons très attentifs à toutes les conséquences (présentes et futures) que cette crise aura sur notre activité immobilière, mais nous pensons qu'il est beaucoup trop tôt pour tirer des enseignements conclusifs. Nous sommes encore au cœur de cette crise et des conclusions trop hâtives pourraient se révéler inadaptées.

❖ *Comment vous préparez-vous à un éventuel choc déflationniste ou inflationniste sur le marché de l'immobilier de bureau ?*

⇒ La question posée reflète parfaitement l'incertitude à laquelle nous sommes collectivement confrontés compte tenu du caractère inédit de cette crise et le fait que nous n'en connaissons ni les contours ni la durée.

De manière générale, l'immobilier s'est toujours bien comporté sur le long terme et représente bien souvent une valeur refuge en temps de crise. Si les loyers peuvent être amenés à baisser en cas de déflation cela est souvent un phénomène temporaire.

Notre préparation repose tout d'abord sur les fondamentaux que nous avons bâti depuis 5 ans avec nos actionnaires historiques qui nous ont renouvelé leur soutien à long terme :

- ✚ Une stratégie d'investissement patrimoniale avec des investissements ciblés dans des immeubles de bureaux de qualité dans des zones géographiques sur des régions en France ou des hubs dans le Grand Paris attractives pour tous types d'acteurs économiques et offrant un excellent rapport qualité prix ;
- ✚ Sur le plan de la structure financière, un recours modéré à l'effet de levier et une politique de couverture systématique de notre dette financière pour prévenir des effets d'une remontée des taux d'intérêts ;
- ✚ Des projets de développements maîtrisés sur une part limitée de notre patrimoine (moins de 3% en valeur au 31 décembre 2019) et dont la décision de l'opportunité de poursuite est réexaminée à chaque étape clé du projet (notamment en fonction de son niveau de précommercialisation);
- ✚ Il convient de rappeler que tous nos baux contiennent des dispositions relatives à l'indexation des loyers afin de protéger les revenus de la foncière dans les situations d'inflation forte ;
- ✚ La qualité de signature de nos locataires et le choix de privilégier une base locative atomisée et diversifiée (plus de 600 baux) offrant un profil de risque divisé et équilibré;
- ✚ Enfin, la proximité entretenue avec tous nos locataires pour les accompagner dans cette crise comme en attestent les mesures déjà prises.

❖ *7/ Si nos principaux locataires semblent présents dans des activités peu impactées par les crises du Covid - voire pour certain nettement renforcés (par exemple Pôle Emploi) - ce n'est pas le cas de tous. Il est possible que certains locataires soient contraints à des décisions financières difficiles (défaut de paiement, licenciements (et donc baisse des surfaces locatives), ...). Êtes-vous en capacité de mesurer l'impact potentiel de ces difficultés sur notre niveau d'activité?*

⇒ Cette analyse est bien sûr instruite depuis les premiers jours de la crise. Il apparaît de cette étude que compte tenu des incertitudes liées à l'ampleur et à la durée de la crise il est encore trop tôt pour mesurer de façon satisfaisante l'impact potentiel de ces difficultés sur notre activité. Un examen au sein de notre portefeuille tenant compte de la segmentation de notre base locative par typologie d'activité est en cours et devra probablement être actualisé de façon fréquente avant de pouvoir en tirer un enseignement.

- ❖ *8/ Depuis la fusion avec Affine, nous avons fait le choix de recentrer notre activité presque exclusivement sur l'immobilier de bureau. Si la vente d'immeubles de commerces semble à ce jour une décision salutaire - tant par la flexibilité d'action acquise que par l'affaiblissement de ce marché - nous avons également vendu au T1 2020 nos derniers entrepôts (locataire : La Poste). Concernant cette dernière opération, avec le recul des deux mois de confinement - et sachant la hausse des volumes de commerce en ligne - sortez-vous renforcé dans votre conviction de la justesse de ce choix, ou au contraire pensez-vous que cette vente a finalement été inopportune ?*

⇒ Dans l'immobilier, les secteurs les plus touchés sont pour le moment ceux du commerce et de l'hôtellerie, et les plus résistants sont le résidentiel, la santé, les bureaux et la logistique. Si à très court terme, il paraît évident qu'il faut être en dehors du commerce et plutôt sur la logistique, il est important de rappeler que ces secteurs sont de plus en plus réservés à des spécialistes. Notre spécialité est le bureau, secteur dans lequel nous avons un savoir-faire. A ce stade, la situation actuelle ne remet pas en cause notre stratégie mais nécessitera évidemment que certaines questions puissent être débattues sur les enseignements à tirer de cette crise. Pour revenir sur la vente des entrepôts, nous nous félicitons d'avoir réalisé cette opération dans de très bonnes conditions et avant l'arrivée de cette crise sanitaire, cette opération s'inscrivant dans notre stratégie de cession qui a contribué au recentrage de notre activité et au désendettement de la Société.

- ❖ *9/ Quel est votre positionnement face au développement des industries de bureau, telles les impressions 3D de matériel médical : ces nouvelles industries constituent-elles un axe de développement pour notre groupe ? Sont-elles trop éloignées de notre cœur de métier ?*

⇒ Il ne s'agit pas d'un axe particulier de développement de la foncière. Cependant il convient de rappeler, qu'au sein de notre stratégie d'investissement en immobilier de bureaux nous avons toujours favorisé une part significative d'investissement en parcs d'activité (près de 25% des surfaces locatives au 31 décembre 2019). Ce faisant nous avons développé une compétence dans la gestion de cette classe d'actifs particulière se prêtant parfaitement aux activités des industries de bureau.

- ❖ *10/ (Évaluation des risques) "Une pandémie est une épidémie présente dans une large zone géographique internationale." (Wikipédia francophone, mai 2020). La pandémie respiratoire que nous connaissons aujourd'hui a été susceptible de générer des effets capitaux - tels que des fermetures administratives. Plusieurs spécialistes des épidémies de diverses disciplines (médicales, statistiques pharmaceutiques, informatique, ...) attirent notre attention sur la probabilité en accroissement continu de la survenue de tels événements. Au vu du recul que nous avons sur l'impact de la pandémie de Covid, et compte-tenu de la fréquence récente de tels événements, comment réévaluez-vous le risque d'épidémie et de calamité présenté parmi les risques environnementaux exposés dans le Rapport de Gestion ? Parallèlement, nous pouvons constater une exacerbation des tensions entre territoires au niveau mondial, ainsi que le quasi-coup d'État survenu aux Etats-Unis. Je remarque que le risque de conflit armé n'est pas explicitement présent dans le détail des risques identifiés. Dans quelle(s) typologie(s) de risque classeriez-vous ce risque spécifique, quel serait sa probabilité d'occurrence et quel serait son impact net ?*

⇒ Les risques du groupe sont organisés en cinq catégories :

- Risques liés à l'activité immobilière
- Risques liés à la politique de financement
- Risques environnementaux
- Risques juridiques

- Risques technologiques.

Les risques environnementaux couvrent notamment les risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité. La crise sanitaire que nous rencontrons est indéniablement dans ce risque et il a été à ce titre identifié dans notre rapport de gestion (repris dans notre DEU). Telle que mentionnée en p.45 du DEU, la description du risque lié au Covid-19 et ses conséquences pour la Société ont été ajoutées à la version du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 5 mars 2020. Cette information a été mise à jour en vue du dépôt du DEU le 30 avril 2020 et reste d'actualité à ce jour.

Concernant le risque de conflit armé, l'AMF demande aux émetteurs de présenter les risques susceptibles d'avoir un impact net significatif sur le Groupe compte tenu d'une probabilité d'occurrence et après prise en compte des mesures d'atténuation et de réduction.

Compte tenu de la localisation des opérations de la Société exclusivement en France Métropolitaine, le risque résiduel lié aux conflits armés a été estimé comme faible et ne fait donc pas partie des risques décrits dans le DEU en conformité avec les prescriptions de l'AMF.