2

RAPPORT DE GESTION
ET INFORMATIONS FINANCIÈRES

2.1. RAPPORT DE GESTION 22

1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS 22

1.1. Poursuite du plan stratégique et politique d'investissement soutenue 22

2. RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS 24

2.1. Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel 24

2.2. Financement du Groupe 28

2.3. Patrimoine du Groupe (valorisation à la juste valeur) 29

2.4. Indicateurs de performance EPRA 31

2.5. Comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel 36

2.6. Activités des principales filiales 37

2.7. Activité en matière de recherche et de développement 37

2.8. Délais de paiement 38

3. PERSPECTIVES 39

3.1. Événements postérieurs à la clôture 39

3.2. Perspectives 39

4. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES 39

4.1. Facteurs de risques 39

4.2. Gestion des risques 43

4.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques 46

4.4. Assurances et couvertures des risques 48

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL 48

5.1. Informations relatives au capital 48

5.2. Actionnariat du Groupe 51

5.3. Dividendes 53

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société 53

6. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 57

6.1. Conseil d'administration 57

6.2. Direction Générale 89

6.3. Conventions courantes, conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société, et conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée 89

6.4. Rémunération des mandataires sociaux 90

6.5. Code de gouvernement d'entreprise 103

6.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité 106

6.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 107

6.8. Participation aux assemblées générales 107

6.9. Rapport du Conseil d'administration (Présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020) 108

6.10. Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020 116

7. INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE 127

7.1. Organisation sociale 127

7.2. Activité de la Fondation d'entreprise 127

7.3. Déclaration de performance extra-financière (DPEF) 128

7.4. Tableau des résultats des cinq derniers exercices 188

8. GLOSSAIRE 189

2.2. ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 191

2.2.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 191

2.2.1.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2019 191

2.2.1.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 223

2.2.2. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019 ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 227

2.2.2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2019 227

2.2.2.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 246

2.2.2.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 250

2.1. RAPPORT DE GESTION

1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

1.1. *Poursuite du plan stratégique et politique d'investissement soutenue*

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») a poursuivi en 2019 sa dynamique de croissance par l'acquisition d'actifs générateurs de cash-flows situés dans des pôles tertiaires au sein du Grand Paris et par le développement de ses parcs d'affaires franciliens et en régions.

Au-delà de la poursuite de sa politique d'investissement, la Société a continué en 2019 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 2019 sa politique de croissance dynamique :

39 millions d'euros d'acquisitions pour renforcer les Parcs et créer de la réserve foncière

Le Groupe a poursuivi sa dynamique de croissance en finalisant l'acquisition de 18 950 m² pour 39 millions d'euros, correspondant à des loyers annuels additionnels de 2,3 millions d'euros :

- *sale & lease back* sur quatre immeubles de bureaux, dont un dans le Parc de Nanterre Seine : + 1,4 million d'euros de loyer annuel pour 9 570 m² supplémentaires ;
- un immeuble dans le Parc de Nanterre Seine : + 0,2 million d'euros de loyer annuel pour 1 390 m² supplémentaires ;
- un immeuble dans le Parc des Aygalades à Marseille : + 0,1 million d'euros de loyer annuel pour 1 160 m² supplémentaires ;
- trois immeubles de bureaux dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence : + 0,5 million d'euros de loyer annuel pour 6 830 m² supplémentaires.

173 millions d'euros de développements en 2019 pour nourrir la progression des revenus futurs

Après prise en compte de la livraison de 10 projets au cours de l'année (79 millions d'euros de valeur, 6,9 millions d'euros de loyers annuels potentiels) ainsi que l'évolution des développements en cours, le solde du plan s'élève à 97 millions d'euros au 31 décembre 2019. Avancé à hauteur de 50 millions d'euros et devant générer 6,4 millions d'euros de loyers annualisés, il se compose de deux projets sur le Grand Paris (48 %) et quatre projets en Régions à potentiel (52 %).

Le Groupe tire un bilan très positif de ses livraisons 2019 (total de 42 730 m²) avec notamment :

- le Kibori (4 000 m²) à Nantes, entièrement loué dès sa livraison ;
- le bâtiment Indigo (1 000 m²) sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, entièrement rénové et loué à Daikin ;
- le grand Navarque (5 850 m²) sur le Parc de Nanterre Seine, multilocataire, complètement redéveloppé, avec un taux d'occupation de 96 % à la livraison ;
- le Massy Campus (12 060 m²), multilocataire, inauguré en octobre, loué à plus de 70 %.

Parmi les projets en cours :

- la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement sur le plateau de Saclay à Orsay avec IBM sur 5 400 m². Avec les surfaces également prises à bail par la communauté d'agglomération Paris-Saclay, cette opération, dont la livraison est prévue à l'été 2020, est entièrement louée ;
- la mutation du site mixte (commerces et bureaux) à Bordeaux avec la transformation d'une partie du parc de stationnement en centre d'affaires sur près de 3 000 m², après la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (livraison prévue fin 2020).

1.1.2. Sécurisation des loyers

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

Le taux de vacance EPRA s'établit au 31 décembre 2019 à 17,9 % contre 14,8 % au 31 décembre 2018.

Les loyers annualisés au 31 décembre 2019 sont de 98 millions d'euros contre 101 millions d'euros au 31 décembre 2018.

La situation locative compte au 31 décembre 2019 plus de 600 baux et fait apparaître que près de 47 % des loyers globaux sont sécurisés par 22 locataires de premier plan.

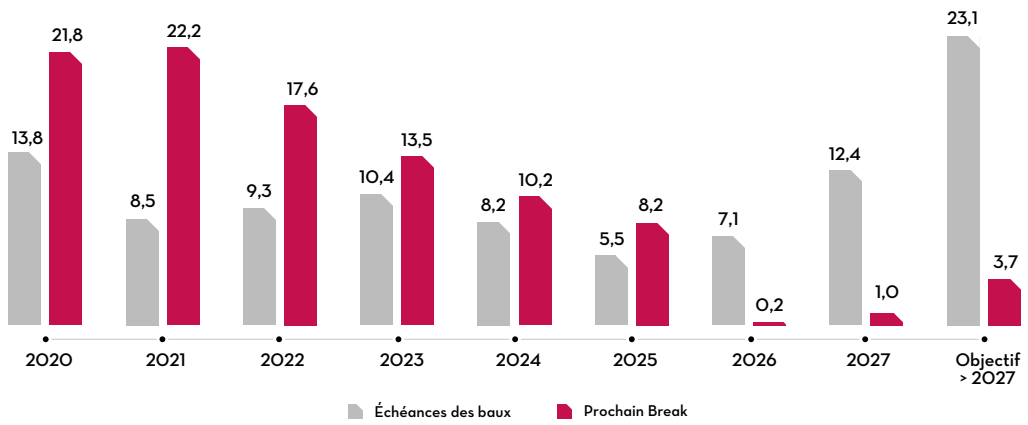
Au 31 décembre 2019, la base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

Locataires	Loyer annualisé En M€	En %
Autres locataires	52,5	53 %
La Poste (1)	4,4	5 %
SNCF (1)	3,8	4 %
Altran (1)	3,4	3 %
Orange (1)	2,8	3 %
Air Liquide	2,8	3 %
Pôle Emploi (1)	2,5	3 %
C&S	2,3	2 %
Atos (1)	2,3	2 %
Ministère de l'Intérieur	2,1	2 %
SCI S.A.M	1,9	2 %
Yokogawa	1,9	2 %
Baxter	1,8	2 %
AutomativeTrw	1,6	2 %
NXP	1,6	2 %
Coty	1,5	2 %
CMN	1,5	2 %
TESSI (1)	1,4	1 %
Sogitec Industries	1,4	1 %
Groupe International	1,3	1 %
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,2	1 %
INSEEC	1,2	1 %
NXTO	1,1	1 %
TOTAL	**98,3**	**100 %**

(1) Multisites.

ÉCHÉANCE DES BAUX DU PORTEFEUILLE

(En millions d'euros de loyers)



1.1.3. Endettement et ratio LTV

Refinancement bancaire

En date du 23 octobre 2019, la Société a conclu un emprunt de 330 millions d'euros, d'une maturité de sept ans et assorti d'un taux variable Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 150 bps évoluant en fonction du ratio *Loan-To-Value* (« LTV ») du Groupe.

Instruments de couverture

En décembre 2019, le Groupe a souscrit des *caps* pour un nominal de 450 millions d'euros aux caractéristiques suivantes :

- taux *strike* de 0 % sur trois ans (soit jusqu'au 31 octobre 2022) ;
- taux *strike* de 0,50 % sur deux ans (soit jusqu'au 31 janvier 2025).

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 millions d'euros 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).

Obligations remboursables en actions (ORA)

En conséquence de la fusion, les obligations remboursables en actions (ORA) émises par Affine, pour un montant nominal résiduel au 31 décembre 2018 de 4 millions d'euros, 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. La parité de fusion de trois actions Affine pour une action de la Société de la Tour Eiffel s'appliquant, le ratio de remboursement était passé de 624 à 208 actions par ORA.

Les porteurs d'ORA ont été informés que l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires de la Société a décidé le 28 mai 2019 de verser aux actionnaires 3 euros par action prélevé sur le poste « prime d'émission », versé le 28 juin 2019 et détaché le 31 mai 2019.

Conformément aux dispositions de l'article 2.2.17.2 point 4 de la note d'opération visée par la Commission des opérations de Bourse le 9 septembre 2003, le Conseil d'administration du 28 mai 2019 a procédé à l'ajustement, du Ratio de Remboursement des ORA, en raison de la distribution de la prime d'émission susvisée et afin de préserver les droits des porteurs d'ORA. Le Ratio de Remboursement est passé de 208 actions pour une ORA à 224,922 actions pour une ORA.

Ce nouveau ratio, visant à compenser les porteurs d'ORA, prend en compte l'impact de la distribution de 3 euros par action prélevés sur la prime d'émission sur la moyenne des premiers cours côtés des 20 derniers jours avant le détachement du coupon (39,875 euros). Le nouveau ratio est arrondi au 1/10 000e : 208 x 39,875 / (39,875 - 3) = 224,922.

Les porteurs 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.

Évolution du ratio LTV

Le ratio LTV s'élève à 49,0 % au 31 décembre 2019 contre 48,9 % au 31 décembre 2018, toujours marqué par le recours plus important à l'effet de levier financier d'Affine.

2. RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1. *Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel*

2.1.1. Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2019, 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 55 sociétés (y compris la Société de la Tour Eiffel) dont 49 sont en intégration globale.

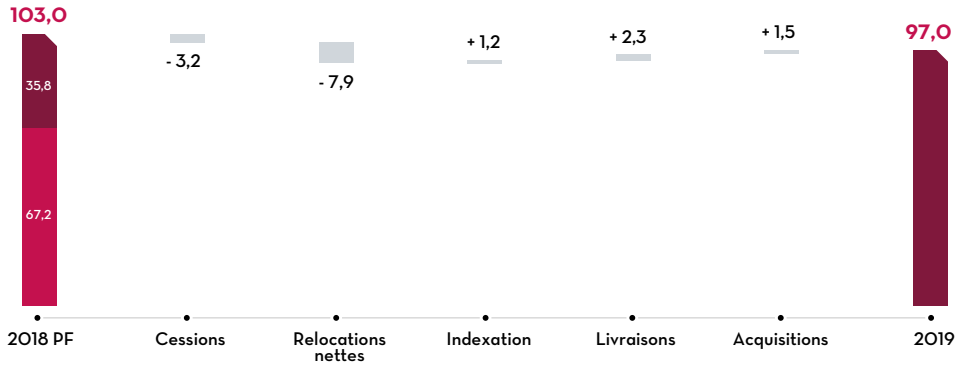
2.1.2. Analyse des résultats consolidés

a) Compte de résultat consolidé

Pour mémoire, compte de l'opération de fusion avec la société Affine RE intervenue en décembre 2018, le compte de résultat consolidé 2018 publié retraçait uniquement les opérations du périmètre historique Société de la Tour Eiffel. La plupart des variations entre les comptes publiés en 2019 et 2018, s'expliquent donc par l'entrée dans le périmètre d'Affine et ses filiales en 2019.

- Les revenus locatifs bruts consolidés du Groupe s'élèvent à 97,0 millions d'euros en 2019, par rapport à 67,2 millions d'euros publiés en 2018.

ÉVOLUTION DES LOYERS IFRS 2019/2018
(En millions d'euros)



- Les charges locatives supportées par le Groupe s'élèvent à 10,9 millions d'euros en 2019 contre 8,2 millions d'euros en 2018 dont 3,5 millions d'euros liés aux actifs apportés lors de la fusion.
- Compte tenu de ces éléments, les Revenus locatifs nets sont de 86,1 millions d'euros en 2019 contre 59,0 millions d'euros en 2018.
- Les charges opérationnelles s'élèvent à - 59,9 millions d'euros à fin 2019 contre - 64,2 millions d'euros à fin 2018. Elles sont principalement constituées :
  - des frais de fonctionnement s'élevant à 14,8 millions d'euros pour l'année 2019 contre 13,8 millions d'euros en 2018 et se décomposant de la façon suivante :
    - de frais généraux maîtrisés de - 8,0 millions d'euros en 2019 contre - 8,6 millions d'euros en 2018,
    - de frais de personnels s'élevant à - 8,8 millions d'euros en 2019 contre - 6,6 millions d'euros en 2018. Cette progression est notamment liée à l'intégration des équipes Affine en 2019,
    - des honoraires de gestion locative de + 3,3 millions d'euros en 2019 (vs + 2,2 millions d'euros en 2018) facturés par Team Conseil (filiale consolidée) aux autres sociétés du Groupe pour être refacturés en retour aux locataires. Ces honoraires sont présentés en déduction des frais de fonctionnement afin de refléter le bénéfice de la gestion locative internalisée du patrimoine ;
  - des dotations nettes aux amortissements et aux provisions s'élevant à 47,1 millions d'euros en 2019 contre 50,3 millions d'euros en 2018. Cette baisse de 5 millions d'euros est constituée :
    - de la diminution des dépréciations constatées sur l'exercice (- 2,2 millions d'euros en 2019 contre - 21,2 millions d'euros en 2018),
    - de l'augmentation des dotations aux amortissements en lien avec les actifs apportés lors de la fusion (13,7 millions d'euros).
- La dépréciation de l'écart d'acquisition (- 4,1 millions d'euros). Au terme de la période d'analyse de 12 mois, le Groupe a complété l'écart d'acquisition pour un montant de 3 174 milliers d'euros.

  Ce montant est principalement constitué d'une provision pour compléments de droits sur les immeubles Gennevilliers (1 035 milliers d'euros) et Lyon Dauphiné (635 milliers d'euros) pour lesquels des cessions intra-groupes à droits réduits ont été réalisées en 2017 et 2018 avec respectivement un engagement de cession et un engagement de rénovation sans qu'aucun dispositif ne soit mis en place à date de la fusion permettant de tenir ces engagements.

  Compte tenu des similitudes des activités et organisations des deux groupes fusionnés, aucun élément n'a été identifié de nature à justifier le maintien d'un écart d'acquisition positif au bilan du Groupe. En conséquence l'écart d'acquisition d'un montant de 4 183 milliers d'euros a été intégralement déprécié au 31 décembre 2019.
- Compte tenu du résultat de cession d'actifs (+ 2,7 millions d'euros), et des autres produits et charges d'exploitation (- 1,8 million d'euros), le résultat opérationnel ressort à 22,9 millions d'euros en 2019 contre - 2,7 millions d'euros en 2018.

Le résultat financier s'établit à - 20,7 millions d'euros à fin 2019 contre - 11,8 millions d'euros à fin 2018, Il est principalement constitué :

- du coût de l'endettement net s'établissant à - 19,1 millions d'euros en 2019 contre - 11,0 millions d'euros en 2018. Cette progression est liée à un effet taux (taux moyen de l'endettement de 2,01 % en 2019 contre 2,22 % en 2018) et un effet volume (encours moyen de 920 millions d'euros en 2019 contre 472 millions d'euros en 2018) ;
- de la variation de valeur des instruments de couverture de la dette (- 2,1 millions d'euros).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à 1,4 million d'euros au 31 décembre 2019 contre - 14,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

b) Bilan consolidé

Au 31 décembre 2019, le total du bilan s'élève à 1 722 millions d'euros contre 1 674 millions d'euros au 31 décembre 2018.

À 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.

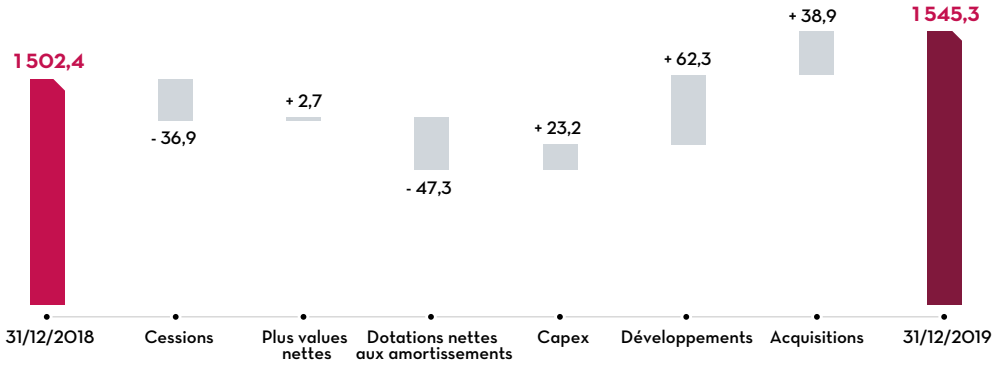
Les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

- L'augmentation nette de 42,9 millions d'euros des immeubles de placement (en exploitation ou en construction) et des actifs destinés à être cédés se ventile comme suit :

(En millions d'euros)	VNC au 31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Dotations nettes aux amortissements	Reclassements	VNC au 31/12/2019
Immeubles de placement	1 377,9	50,2	(10,1)	(42,7)	44,9	1 420,2
Immeubles de placement en cours de constructions	93,5	65,2	(1,7)	-	(81,5)	75,5
Immeubles destinés à être cédés	31,1	9,0	(21,9)	(5,1)	36,6	49,6
TOTAL PATRIMOINE	**1 502,4**	**124,4**	**(33,7)**	**(47,8)**	**0,0**	**1 545,3**

▸ VALORISATION DU PATRIMOINE AU COÛT AMORTI – PASSAGE DU 31 DÉCEMBRE 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2019

(En millions d'euros)



Les acquisitions de la période concernent, outre les capex et les opérations de développement sur le patrimoine à périmètre constant, les opérations sur :

- les quatre immeubles à usage de bureaux acquis auprès de TESSI sur les communes de Coulommiers, Lyon, Le Haillan et Nanterre pour un montant total de 21,5 millions d'euros ;
- les quatre actifs à usage de bureaux et atelier à Aix et à Nanterre pour 17,5 millions d'euros.

Les cessions de la période portent principalement sur le terrain de Saint-Étienne, certains lots de l'actif d'Arcachon, les actifs de Sant Feliu, la poste de Gennevilliers, ainsi qu'un bâtiment à Gennevilliers.

- Les actifs financiers s'élèvent à 6,9 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ils sont principalement composés :
  - des instruments de couverture mis en place dans le cadre des financements bancaires pour 1,8 million d'euros ;
  - des dépôts de garantie pour 1,0 million d'euros ;
  - du résiduel de l'activité de crédit-bail d'Affine pour 2,7 millions d'euros ;
  - la participation à hauteur de 4,3 % dans la société Axe Seine pour 1,5 million d'euros.
- Les clients et comptes rattachés s'élèvent à 43,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2018. L'augmentation de ce poste provient principalement de l'augmentation des franchises de loyer linéarisées (3,4 millions d'euros).
- Les autres créances et comptes de régularisation s'élèvent à 54,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 61,0 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ils sont principalement constitués :
  - de créances sur l'État (22,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 22,1 millions d'euros au 31 décembre 2018) correspondant à des créances et à des remboursements de TVA à venir dans le cadre des opérations de développement ;
  - de comptes courants d'associés avec les sociétés mises en équivalence pour 12,8 millions d'euros (contre 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2018) dont 10,7 millions d'euros pour le projet Montigny Ampère provisionné à hauteur de 2,1 millions d'euros ;
  - de créances diverses (13,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2018) issues principalement des appels de fonds versés aux syndicats des copropriétés, des créances sur les cessions d'actifs et des produits à recevoir dans le cadre des redditions de charges à émettre aux locataires.
- La trésorerie s'établit à 50,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 67,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 (voir commentaires sur le tableau des flux de trésorerie 2.1.2.c).

Au passif

- Les capitaux propres ressortent à 639,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 en baisse de 16,5 millions d'euros. Cette diminution renvoie principalement au versement du dividende 2018 (3 euros par action soit - 46,9 millions d'euros), compensée en grande partie par la souscription du règlement d'une partie de ce dividende en action (+ 31,5 millions d'euros) et par le résultat de l'exercice (1,4 million d'euros).
- L'endettement financier s'élève à 962,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 907,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, compte tenu du refinancement de l'endettement Affine pour 79,4 millions d'euros, des remboursements liés aux cessions d'actifs pour - 45,9 millions d'euros et aux tirages des lignes de crédit des actifs en VEFA pour 21,3 millions d'euros.
- Les autres passifs financiers s'élèvent à 17,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 et sont essentiellement constitués des dépôts de garantie reçus des locataires.

- Les autres dettes d'exploitation s'élèvent à 81,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 92,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 et renvoient principalement :
  - aux dettes fournisseurs et autres dettes (63,6 millions d'euros), dont 27,5 millions d'euros de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du premier trimestre 2020 ;
  - aux dettes fiscales et sociales (13,1 millions d'euros) ;

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 44,1 millions d'euros en 2018 à 62,1 millions d'euros en 2019. Cette hausse de 18 millions d'euros s'explique principalement par les effets suivants :
  - une augmentation de la trésorerie générée par l'activité de gestion locative du patrimoine (22,1 millions d'euros) ;
  - variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (- 6,4 millions d'euros).
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à - 99,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre - 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Sur l'exercice 2019, ils se décomposent principalement de la façon suivante :
  - acquisition d'immeubles dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence pour 13,9 millions d'euros, sur les communes de Coulommiers, Lyon, Le Haillan et Nanterre pour un montant total de 21,5 millions d'euros ;
  - coûts de construction du Campus Eiffel à Massy (7,3 millions d'euros) ;
  - coûts de restructuration du bâtiment Navarque au sein du Parc Eiffel Nanterre-Seine (2,9 millions d'euros) ;
  - coûts de construction du Campus Eiffel à Orsay (16,1 millions d'euros) ;
  - coûts de construction du bâtiment Lyon Kbis (11,8 millions d'euros) ;
  - coûts de rénovation du bâtiment Linéa à Puteaux (3,0 millions d'euros) ;
  - coûts de construction du Parc des Aygalades à Marseille (6,5 millions d'euros) ;
  - coûts de construction du bâtiment à San Feliu (9 millions d'euros).
- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à+ 31 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre + 54,7 millions d'euros au 31 décembre 2018. Sur l'exercice 2019, ils sont principalement le reflet :
  - d'une distribution de dividendes pour un montant total de 46,9 millions d'euros (dont 31,5 millions d'euros ont été distribués sous forme d'actions résultant d'une augmentation de capital intervenue le 28 juin 2019) ;
  - du remboursement d'emprunts pour 264,1 millions d'euros dans le cadre du refinancement *via* la mise en place d'un *Term Loan* de 330 millions d'euros, dont 294 millions d'euros ont fait l'objet de tirages ;
  - du tirage et du remboursement sur la ligne SMA pour 50 millions d'euros.

Ainsi, la trésorerie nette globale du Groupe passe de 56,6 millions d'euros au 1er janvier 2019 à 50,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

d) *Cash-flow courant*

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 PF	31/12/2018
Loyers bruts cash	93,6	102,0	66,8
Charges récurrentes sur immeubles	(10,9)	(14,5)	(6,0)
Frais généraux récurrents	(14,4)	(17,3)	(9,2)
Intérêts financiers versés	(21,3)	(21,6)	(10,6)
CASH-FLOW COURANT	**47,1**	**48,6**	**41,1**
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 150 556	15 747 184	12 559 709
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION *(en euros)*	**2,91**	**3,09**	**3,27**

Le cash-flow courant s'élève à 47,1 millions d'euros en 2019 contre 48,6 millions d'euros en 2018 proforma, en baisse de 3,2 % principalement liée aux développements en cours et à l'évolution du taux d'occupation.

2.2. *Financement du Groupe*

La dette financière brute s'élève à 962,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 907,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant de la dette financière nette, obtenu en déduisant de la dette financière brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 912,0 millions d'euros à fin 2018 contre 840,3 millions d'euros à fin 2018 :

Structure de l'endettement

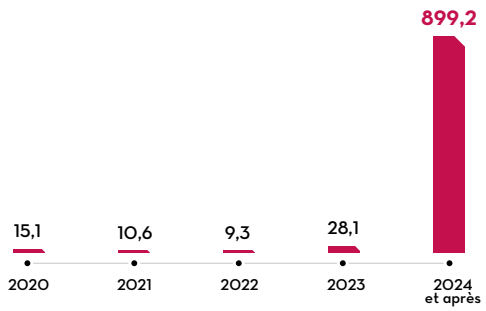
(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dette financière brute	962,3	907,5
Trésorerie	(50,3)	(67,1)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**912,0**	**840,3**

L'encours moyen de la dette en nominal s'est élevé à 920 millions d'euros en 2019 contre 485 millions d'euros en 2018. Le taux d'intérêt moyen était de 2,07 % contre 2,21 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2019 représente 49,0 % du patrimoine dont la valeur est de 1 860,1 millions d'euros, contre 48,9 % au 31 décembre 2018.

La dette financière consolidée de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2019 de 962,3 millions d'euros est représentée, par maturité, dans le graphique ci-après :

(En millions d'euros)



La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 5,9 ans au 31 décembre 2019 contre 6,1 ans au 31 décembre 2018.

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

Ratios d'endettement

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Fonds propres consolidés	639,7	656,1
Dette financière nette	912,0	840,3
DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)	**49,0 %**	**48,9 %**

Ratios de financement

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Coût moyen de la dette	2,07 %	2,21 %
Emprunt à taux fixe ou capé	138 %	108 %
Maturité de la dette *(en années)*	5,9	6,1

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 ci-après, par établissement bancaire prêteur :

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

(En millions d'euros)	Encours	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	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	49,0 %	4,5x	n/a	n/a	n/a	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	49,0 %	4,5x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	60,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	49,0 %	3,7x	n/a	6,2 %	1 649,8	E3M + 110 bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	49,0 %	3,7x	n/a	6,2 %	1 649,8	E3M + 100 bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	49,0 %	3,7x	n/a	6,2 %	1 649,8	E3M + 100 bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	294,1	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	49,0 %	3,7x	n/a	6,2 %	1 649,8	E3M + 110-170 bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2021	Corporate
Financements sécurisés	116,0													
• dont	9,6	70 %	n/a	1,15x 1,20x	n/a	n/a	66,2 %	n/a	1,3x	n/a	n/a	E3M + 130-160 bps	n/a	Sécurisé
• dont	106,4	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	Sécurisé
TOTAL DETTE BANCAIRE	**960,1**													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2019 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

Le Groupe a la capacité de faire face à ses engagements financiers et ses décaissements dans le cadre de son activité pour les prochains 12 mois.

2.3. *Patrimoine du Groupe (valorisation à la juste valeur)*

L'intégralité du patrimoine du groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise (sous forme détaillée ou actualisée) en date du 31 décembre 2019.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2019, le Groupe a retenu trois experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- CBRE Valuation ;
- BNP Paribas Real Estate Valuation ;
- 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 sept 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 [1] 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 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 1 860,1 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

Évolution de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2019 par typologie d'actifs

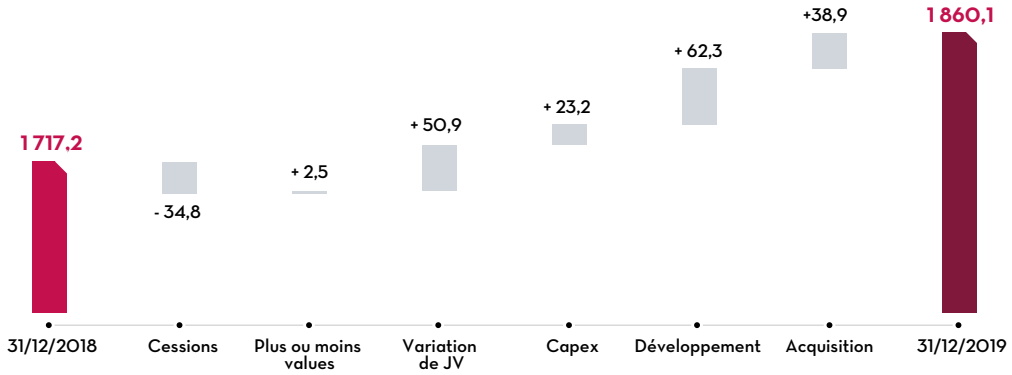
(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	Var. (%)
Bureaux	1 627,0	1 464,4	11,1 %
Mixte	67,8	65,0	4,3 %
Autre	165,3	187,8	- 12,0 %
TOTAL	**1 860,1**	**1 717,2**	**8,3 %**

Évolution de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2019 par secteur géographique

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	Var. (%)
Grand Paris	1 352,9	1 243,9	8,8 %
Régions à potentiel	341,9	285,5	19,8 %
Autres	165,3	187,8	- 12,0 %
TOTAL	**1 860,1**	**1 717,2**	**8,3 %**

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

▸ **VALORISATION DU PATRIMOINE À LA JUSTE VALEUR (HORS DROITS) – PASSAGE DU 31 DÉCEMBRE 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2019**
(En millions d'euros)



Au 31 décembre 2019 les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 126,5 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 987 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 6,4 %.

2.4. *Indicateurs de performance EPRA*

2.4.1. Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes. Il ressort à 50,0 millions d'euros en 2019 contre 49,2 millions d'euros en 2018 proforma soit une hausse de 1,5 %. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat courant communiqué par le Groupe et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

RÉSULTAT EPRA – MÉTHODE INDIRECTE

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 PF	31/12/2018
Résultat net IFRS (part du Groupe)	**1,4**	**(24,5)**	**(14,7)**
Retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements/ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	45,1	70,1	50,4
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	(2,7)	0,4	(2,0)
(iii) Plus ou moins-values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	-	-	-
(iv) Impôt sur plus ou moins-values de cessions	-	-	-
(v) Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	4,1	-	-
(vi) Variation de juste valeur des dérivés et coûts de rupture	2,0	(0,6)	0,2
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de *share deals* ou participations sans prise de contrôle	-	3,9	2,0
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	-	-	-
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint-ventures (non consolidés)	-	-	-
(x) Intérêts minoritaires	-	-	-
EPRA EARNINGS	**50,0**	**49,2**	**35,9**
Nombre d'actions moyen en circulation	16 229 461	15 822 480	12 559709
EPRA EARNINGS PAR ACTION	**2,92**	**2,95**	**2,86**

RÉSULTAT EPRA (PRÉSENTATION COURANT/NON COURANT – MÉTHODE DIRECTE)

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 PF	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	97,0	103,0	67,2
Revenus locatifs nets	**86,1**	**88,6**	**59,0**
Frais de fonctionnement	(14,8)	(19,9)	(11,8)
Excédent brut d'exploitation courant	**71,3**	**68,6**	**47,2**
Autres produits et charges d'exploitation	(1,8)	0,8	0,5
Coût de l'endettement financier net	(19,1)	(16,8)	(11,0)
Divers (courant)	0,3	(1,5)	(0,6)
Impôts (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,6)	(1,6)	-
Résultat net courant	50,0	49,2	35,9
Résultat EPRA (résultat net courant – part du Groupe)	**50,0**	**49,2**	**35,9**
Dépréciation et amortissement sur IP	(45,1)	(70,1)	(50,4)
Résultat de cession	2,7	(0,4)	2,0
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2,0)	0,6	(0,2)
Impôts (non courant)	-	-	-
Divers (non courant)	(4,1)	(3,9)	(2,0)
Résultat net non courant	(48,6)	(73,8)	(50,7)
Résultat net non courant (part du Groupe)	**(48,6)**	**(73,8)**	**(50,7)**
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**1,4**	**(24,5)**	**(14,7)**
Résultat par action *(en euros)*	(0,08)	(1,74)	(1,17)
Résultat dilué par action *(en euros)*	(0,08)	(1,71)	(1,17)
Résultat EPRA par action *(en euros)*	2,92	2,95	2,84

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 2019, 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 valeur du TSDI fondée sur l'historique de distribution du Groupe.

L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 54,2 euros par action au 31 décembre 2019, contre 53,0 euros au 31 décembre 2018.

Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2019, 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 52,2 euros par action au 31 décembre 2019 contre 50,1 euros par action au 31 décembre 2018.

Dans le guide publié par l'EPRA (association des foncières européennes) en octobre 2019, trois nouveaux ANR EPRA ont été créés :

- EPRA *Net Reinstatement Value* ou EPRA NRV : correspond à la valeur de reconstitution nette de la Société à long terme ;
- EPRA *Net Tangible Asset* ou EPRA NTA : correspond à la valeur des actifs corporels nets de la Société ;
- EPRA *Net Disposal Value* ou EPRA NDV : correspond à la valeur liquidative nette de la Société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

Ils sont présentés dans le tableau ci-après avec la méthode de calcul.

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	**639,7**	**656,1**
Retraitement TSDI	(75,0)	(75,0)
Retraitement passage à la juste valeur des immeubles de placement	304,5	208,9
Ajustement valorisation TSDI [1]	31,1	42,4
EPRA NNNAV	**900,3**	**832,4**
Retraitement goodwill résultant des impôts différés	-	-
Retraitement goodwill sur le bilan IFRS	-	(1,0)
EPRA NDV	**900,3**	**831,5**
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,9)	(0,3)
Retraitement juste valeur des instruments de couverture	(1,6)	(2,0)
Retraitement immobilisation incorporelle	(0,2)	(0,3)
Retraitement valorisation TSDI [1]	(31,1)	(42,4)
Droits de transfert	127,3	116,2
EPRA NTA	**993,8**	**902,7**
Retraitement des impôts différés des actifs non stratégiques	-	-
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	1,0
Immobilisation incorporelle	0,2	0,3
EPRA NRV	**994,0**	**903,9**
Retraitement JV des immobilisations incorporelles	-	-
Retraitement des droits de transfert	(127,3)	(116,2)
EPRA NAV	**866,7**	**787,7**

(1) Valeur fondée sur l'historique de distribution du Groupe.

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION

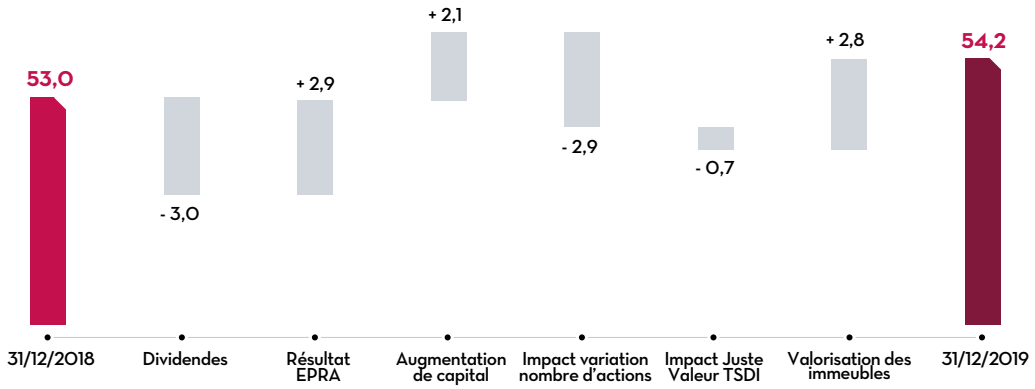
(En euros)	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 612 200	15 730 309
EPRA NNNAV	**54,2**	**53,0**
EPRA NDV	54,2	53,0
EPRA NTA	59,8	57,4
EPRA NRV	59,8	57,5
EPRA NAV	**52,2**	**50,1**

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. À ce titre, la valorisation du TSDI a fait l'objet d'une analyse en consultant notamment deux sociétés spécialisées en valorisation financière et deux établissements bancaires (dont la banque émettrice du TSDI) dont les conclusions au 31 décembre 2018 et 31 décembre 2019 sont récapitulées ci-après :

	Valorisation				
(En % du nominal)	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**Méthodologie**	**Commentaires**	**ANR EPRA Triple Net correspondant**
Société évaluation fi. 1	100,0 %	100,0 %	Approche dette	Valeur limitée à l'obligation de remboursement au pair par l'émetteur	52,3
Société évaluation fi. 2	100,0 %	100,0 %	Approche par dette comparable	Valeur limitée à l'obligation de remboursement au pair par l'émetteur	52,3
Banque émettrice	43,5 %	75,6 %	Valorisation indicative salle des marchés	Valorisation indicative salle des marchés	53,4
Banque 2	67,5 %	58,5 %	Coût des fonds propres	Valeur fondée sur l'historique de distribution du Groupe	54,2

Pour le calcul de l'ANR EPRA NNNAV, le Groupe a retenu la valeur fondée sur son historique de distribution.

▸ **ANR EPRA TRIPLE NET – PASSAGE DU 31 DÉCEMBRE 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2019**
(En euros par action)



2.4.3. Taux de rendement EPRA

	31/12/2019	31/12/2018
Taux de rendement EPRA *topped-up* (1)	4,66 %	5,13 %
Taux de rendement EPRA (2)	4,20 %	4,71 %

(1) 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.
(2) 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 17,9 % au 31 décembre 2019 et se répartit comme suit :

TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Bureaux	15,4 %	12,3 %
Mixte	9,5 %	8,3 %
Autre	36,3 %	27,0 %
TOTAL	**17,9 %**	**14,8 %**

2.4.5. Ratio de coûts EPRA

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

RATIO DE COÛTS EPRA

(En milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Charges sur immeubles	(45 162)	(27 065)
Frais de fonctionnement	(14 801)	(11 810)
Charges refacturées	34 289	21 082
Charges du foncier	1 101	778
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	**(24 573)**	**(17 016)**
Coût de la vacance	8 540	4 674
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	**(16 032)**	**(12 342)**
Revenus locatifs bruts	96 996	67 242
Charges du foncier	(1 101)	(778)
Revenus Locatifs bruts (C)	**95 895**	**66 465**
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	**25,6 %**	**25,6 %**
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	**16,7 %**	**18,6 %**

2.4.6. Tableau des capex

TABLEAU DES CAPEX

(En millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Acquisitions	38,9	61,1
Développements	62,3	-
Travaux sur patrimoine existant hors développements	23,2	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	0,4	0,2
TOTAL	**124,7**	**61,3**

2.4.7. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En euros)	31/12/2019	31/12/2018 PF
EPRA Earnings *(en millions d'euros)*	50,0	49,2
EPRA Earnings per share	2,92	2,95
(En euros)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	25,6 %	25,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,7 %	18,6 %
EPRA NNNAV per share	54,2	53,0
EPRA NDV per share	54,2	53,0
EPRA NTA per share	59,8	57,4
EPRA NRV per share	59,8	57,5
EPRA NAV per share	52,2	50,1
EPRA Initial Yield	4,20 %	4,71 %
EPRA « *Topped-up* » Net Initial Yield	4,66 %	5,13 %
EPRA Vacancy Rate	17,9 %	14,8 %
EPRA property related capex *(en millions d'euros)*	124,4	61,1

2.5. *Comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel*

Au 31 décembre 2019, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 1 723,6 millions d'euros contre 1 540,1 millions d'euros au 31 décembre 2018.

À l'actif

- L'actif immobilisé s'élève à 1 035,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. 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 décembre 2019 de 695,8 millions d'euros (662,2 millions d'euros au 31 décembre 2018). L'évolution de ce poste renvoie principalement aux acquisitions de l'exercice pour 37,5 millions d'euros, à la mise en œuvre du plan de cession pour 2,5 millions d'euros et à la constatation des amortissements de l'exercice.

  La valeur des titres de participations des filiales s'élève à 312,7 millions d'euros (302,7 millions d'euros au 31 décembre 2018), et le montant des créances rattachées s'établit à 26,2 millions d'euros (21,1 millions d'euros au 31 décembre 2018).

  L'augmentation de 10,0 millions d'euros des titres de participations renvoie principalement à :
  - une dépréciation complémentaire des titres Comète, Armand et Paris Vaugirard à hauteur de - 7,8 millions d'euros ;
  - une reprise de la dépréciation sur Locafimo pour 18,6 millions d'euros 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 685 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 550 millions d'euros à fin 2018. 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 ;
  - la diminution des disponibilités (11,4 millions d'euros).

Au passif

- Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 705,6 millions d'euros à fin 2019 contre 701,4 millions d'euros fin 2018.

  Cette augmentation de 4,2 millions d'euros s'explique principalement de la façon suivante :
  - distribution du résultat 2018 (- 46,9 millions d'euros) dont 31,5 millions d'euros en actions après affectation de la perte 2018 de 16,4 millions d'euros à la réserve indisponible et au prélèvement de 46,9 sur la prime d'émission ;
  - bénéfice de l'exercice de 19,6 millions d'euros en 2019.
- Les emprunts et dettes de la Société s'élèvent à 1 015,0 millions d'euros à fin 2019 contre 836,6 millions d'euros à fin 2018.

  Cette augmentation de 178,4 millions d'euros s'explique principalement de la façon suivante :
  - les évolutions de la dette bancaire sur l'exercice pour 171,4 millions d'euros (cf. 1.1.3 « Endettement et ratio LTV »).

    Au 31 décembre 2019, la dette se compose des ORA et TSDI repris d'Affine (79,2 millions d'euros), deux obligations (294,3 millions d'euros, dont 4,3 millions d'euros d'intérêts courus non échus), de quatre lignes d'emprunts corporate (554 millions d'euros), et des emprunts bancaires repris d'Affine (16,5 millions d'euros) ;
  - le règlement en 2019 du dernier quart de l'*exit tax* relative à la réévaluation de l'immeuble Le Linéa, soit - 4,0 millions d'euros.

Au compte de résultat

Compte tenu de la proximité de la fusion absorption d'Affine avec la date de clôture du 31 décembre 2018, les effets de cette opération se sont traduits uniquement dans les éléments bilantiels au 31 décembre 2018. Ainsi, le compte de résultat, les flux de trésorerie, les agrégats 2018 en découlant correspondent essentiellement à l'activité du Groupe avant intégration d'Affine.

Le chiffre d'affaires de la Société s'élève à 53,0 millions d'euros (contre 34,8 millions d'euros en 2018), constitué, d'une part, des loyers (38,9 millions d'euros), et d'autre part des refacturations de charges aux locataires (environ 14,4 millions d'euros).

Les charges d'exploitation (53,7 millions d'euros contre 47,3 millions d'euros en 2018) 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 :

- charges locatives + 2,6 millions d'euros ;
- frais liés à la fusion + 1,3 million d'euros ;
- frais de refinancement + 2,2 millions d'euros ;
- dotations aux amortissements + 5,3 millions d'euros ;
- dotations aux provisions - 9,9 millions d'euros liées à la dépréciation de l'immeuble de Suresnes en raison du départ de son locataire en 2018.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à 5,5 millions d'euros en 2019 contre - 12,3 millions d'euros en 2018.

Le résultat financier, qui s'élève à 17,5 millions d'euros en 2019 contre - 3,0 millions d'euros en 2018, est essentiellement constitué :

- des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations (28,5 millions d'euros en 2019 contre 24,7 millions d'euros en 2018) ;
- de la reprise de dépréciation sur les titres Locafimo pour 18,6 millions d'euros et des reprises de dépréciation des comptes courants de Lyon Kbis pour 3,3 millions d'euros et Chaville pour 1,2 million d'euros ;
- la dotation aux dépréciations sur les titres Armand de 8,6 millions d'euros à comparer à une dotation de 14,3 millions d'euros en 2018 sur les titres Locafimo et Arman ;
- des charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires (- 25,8 millions d'euros en 2019 contre - 11,8 millions d'euros en 2018).

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat net se solde par un bénéfice de 19,6 millions d'euros contre une perte de 16,4 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2018.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

2.6. *Activités des principales filiales*

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

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

Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait 55 sociétés (y compris la Société de la Tour Eiffel).

48 sociétés sont contrôlées à 100 %, trois à 40 % et trois à 50 %, selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. Une de ces 54 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (Team Conseil), les 53 autres filiales étant des sociétés immobilières ou portant des titres de sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

2.7. *Activité en matière de recherche et de développement*

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

2.8. *Délais de paiement*

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

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019 DONT LE TERME EST ÉCHU (ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

	Article D. 441-I-1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-I-2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (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						344						188
Montant total des factures concernées H.T.		41 033	55 047	7 865	135 040	238 984		53 317	365 524	1 247 649	1 112 913	2 779 403
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		0,09 %	0,13 %	0,02 %	0,31 %	0,55 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice								0,10 %	0,69 %	2,35 %	2,10 %	5,24 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	néant						221					
Montant total des factures exclues	néant						3 170 910					
(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	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours					

3. PERSPECTIVES

3.1. *Événements postérieurs à la clôture*

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2020 et l'arrêté du présent document par le Conseil d'administration :

- En date du 5 février 2020, le Groupe a cédé un portefeuille logistique de cinq actifs à Toulouse, Orléans et dans le grand Est pour un montant total de 34,8 millions d'euros.

3.2. *Perspectives*

Au terme d'une année de profonde transformation marquée notamment par l'intégration réussie des équipes et du patrimoine d'Affine, le Groupe est prêt à aborder de nouvelles perspectives de développement.

La montée en puissance du pipeline (173 millions d'euros/loyer : 13,3 millions d'euros/réalisation 73 %) et du plan de cession (189 millions d'euros/loyer : 16,7 millions d'euros) renforce les fondamentaux du Groupe.

Il peut avancer résolument vers ses objectifs :

- recentrer le patrimoine sur ses implantations stratégiques ;
- améliorer la qualité des actifs et des revenus ;
- et générer une capacité de croissance supérieure.

Au regard d'une gestion rigoureuse, le Groupe bénéficie d'une structure adaptée pour envisager de nouveaux objectifs stratégiques et l'atteinte d'une nouvelle taille.

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.

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 sont classés par ordre décroissant d'impact net sur le Groupe et de probabilité d'occurrence, par catégorie, après prise en compte des mesures d'atténuation et de réduction actuelles. Les mesures d'atténuations sont précisées dans la partie suivante, Gestion des Risques.

La légende utilisée dans les tableaux et le graphique ci-dessous est la suivante :

	1	2	3	4	5
Impact net	Non significatif	Mineur	Modéré	Majeur	Capital
Probabilité	Rare	Peu probable	Possible	Probable	Quasi-certaine

LES PRINCIPAUX RISQUES DU GROUPE

Les principaux risques du Groupe

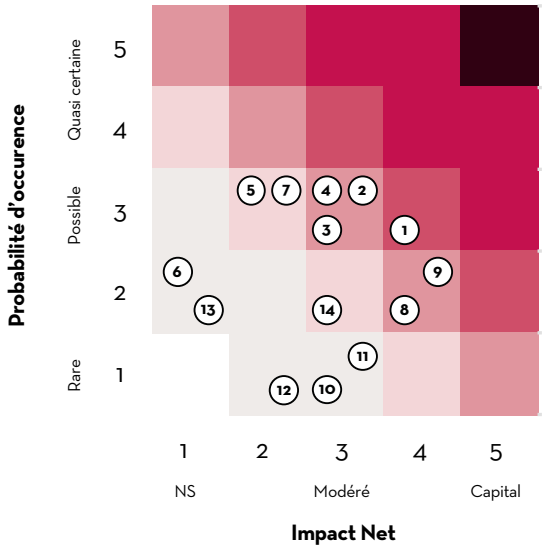
I Risques liés à l'activité immobilière
1 Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux
2 Risques locatifs
3 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
4 Risques d'investissement et de désinvestissement

II Risques liés à la politique de financement
5 Risque de taux d'intérêt
6 Risque de liquidité

III Risques environnementaux
7 Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité
8 Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
9 Risques liés au changement climatique

IV Risques juridiques
10 Risques juridiques et fiscaux
11 Risques liés au régime SIIC
12 Structure actionnariale
13 Plan de succession et personnes clés

V Risques technologiques
14 Risques liés à la défaillance des systèmes d'information



4.1.1. Risques liés à l'activité immobilière

1. *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 patrimoine immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux immeubles, 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, c'est-à-dire des loyers potentiels ;
- 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, LTV et liquidité.

2. *Risques locatifs*

Le Groupe est exposé au risque de renouvellement des baux, de relocation des espaces vacants et au risque de contrepartie au travers de ses activités de gestion locative.

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

- baisse des revenus locatifs ;
- augmentation des charges ;
- diminution des valeurs des actifs immobiliers ;
- respect des covenants.

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

3. *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. 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, LTV et liquidité.

4. *Risques d'investissement et de désinvestissement*

Dans le cadre de son pipeline d'investissements, le Groupe est amené à développer ou acquérir des immeubles à construire par le mécanisme notamment de VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles, en raison notamment des délais d'obtention des autorisations administratives, d'intempéries ou 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.

Concernant sa stratégie de développement et de rationalisation de son patrimoine, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers ainsi que la cession des actifs non stratégique.

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

De telles opérations comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, essentiellement 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 opérations 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 livraison, acquisition ou cession ;
- difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative.

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

4.1.2. Risques liés à la politique de financement

5. *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.

6. *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 2019 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 5,9 ans (6,1 ans au 31 décembre 2018).

Le ratio *Loan-To-Value* (« LTV ») au 31 décembre 2019 est de 49,0 % (48,9 % au 31 décembre 2018).

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

4.1.3. Risques environnementaux

7. *Risques 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, de pandémie (exemple le Covid-19) 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.

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.

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

8. *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.

9. *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.

4.1.4. Risques juridiques

10. *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.

La Société estime que les éventuels litiges en cours ont été dûment provisionnés.

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.

11. Risques liés au régime 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.

À la date d'établissement du présent document, le groupe SMA détient 52,63 % 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 *a 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 Code général des impôts ;
- 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.

12. Structure actionnariale

À 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 ligne de crédit non tirée de 350 millions d'euros.

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 50 % et 1 action 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.

13. 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 a été mis en place.

4.1.5. Risques technologiques

14. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

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

Ils pourraient se traduire par la défaillance dans le traitement des données, la destruction des moyens informatiques, des données et archives, leur vol, l'interruption de l'activité entraînant un coût de remise en état des moyens informatiques et porter atteinte à l'image de la Société.

4.2. Gestion des risques

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 de gestion des risques. 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 liés à l'activité immobilière

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
1 – Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux Impact net : 4 Probabilité : 3	Le positionnement du Groupe sur des territoires à fort potentiel et sur des immeubles récents ainsi que la qualité des relations avec ses clients permettent de limiter l'influence de l'économie française globale sur ses activités. Le Groupe reste toutefois vigilant et ajuste si besoin les différents agendas (locatif, livraison…).	
2 – Risque locatif Impact net : 3 Probabilité : 3	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. 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 tout en veillant à limiter sa dépendance à l'égard de certains locataires.	Voir 1.1.2 « Sécurisation des loyers »
3 – Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs Impact net : 3 Probabilité : 3	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 2019 ressort à 5,78 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2019, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 141,6 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 48,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, les loyers annualisés (119,4 millions d'euros dont 21,7 millions d'euros 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 (120,9 millions d'euros).
4 – Risque d'investissement et de désinvestissement Impact net : 3 Probabilité : 3	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.

Risques liés à la politique de financement

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
5 – Risque de taux d'intérêt Impact net : 2 Probabilité : 3	La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés *(caps*, swaps et *collars)* pour couvrir le risque de taux.	Au 31 décembre 2019, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 962 millions d'euros en valeur nominale, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 672 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 1 038 millions d'euros par des contrats de *cap* et swap. Ainsi, au 31 décembre 2019, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est complètement couverte. Sur la base de la dette au 31 décembre 2019, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,2 millions d'euros 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 + 3,8 millions d'euros.
6 – Risque de liquidité Impact net : 1 Probabilité : 2	Le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.	La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 5,9 ans (6,1 ans au 31 décembre 2018). Le ratio *Loan-To-Value* au 31 décembre 2019 est de 49,0 % (48,9 % au 31 décembre 2018).

Risques environnementaux

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
7 – Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité Impact net : 2 Probabilité : 3	Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle. *** Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19, la Société a d'abord cherché à assurer la sécurité et la santé de ses équipes, de ses locataires et clients, et de ses prestataires et fournisseurs. Elle a également mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet événement.**	*** Face à cette pandémie du Covid-19, la Société applique avec beaucoup de rigueur les dispositions prises par le gouvernement. Les impacts de cette épidémie devraient être limités au regard de l'activité du Groupe et de la typologie de ses immeubles tertiaires. Les activités interrompues, en application du I de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19, représentent 13 % des loyers. Des mesures d'accompagnement sont prévues pour ces locataires et tous les locataires en difficulté. À ce stade, il est impossible d'évaluer l'impact financier de cet épisode sur la Société. Les dispositions mises en place visent principalement à s'assurer du bon fonctionnement et de la sécurisation des immeubles, et la poursuite de l'activité de la Société en ayant recours au télétravail.**
8 – Risques liés aux évolutions en matière de développement durable Impact net : 4 Probabilité : 2	La Société anticipe Les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services. Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« capex ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale, limitant ainsi l'obsolescence de ses immeubles.	27 % du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation. 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. Le Groupe 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.
9 – Risques liés au changement climatique Impact net : 4 Probabilité : 2	Dans le cadre de son approche RSE, le Groupe vise à la fois à réduire l'impact environnemental de ses activités et maintenir l'attractivité de son patrimoine immobilier. Cette approche se traduit notamment par la certification de ses immeubles.	

* *Cette information ne fait pas partie du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 5 mars 2020.*

Risques juridiques

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
10 – Risques juridiques et fiscaux Impact net : 3 Probabilité : 1	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale.	
11 – Risques liés au régime SIIC Impact net : 3 Probabilité : 1	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	
12 – Structure actionnariale Impact net : 2 Probabilité : 1	Compte tenu de l'importance des relations avec le groupe SMA, Société de la Tour Eiffel suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence.	
13 – Plan de succession et personnes clés Impact net : 0 Probabilité : 1	La proximité du Président avec la Direction Générale de la Société assure des échanges réguliers sur l'ensemble des dossiers et sur l'activité. Le Président est ainsi bien informé des modes de fonctionnement de la foncière et de son actualité. Cette organisation est renforcée par l'interaction entre le Directeur Général et le Directeur Général Délégué qui est une garantie face au risque de vacance imprévisible (grande proximité, partage permanent des informations, connaissance réciproque des dossiers, exercice conjoint du contrôle et du management, collégialité des décisions…). Par ailleurs, des délégations de pouvoirs et des délégations de signatures ont été mises en place, permettant d'assurer la continuité de l'activité de la Société pour mener les affaires courantes en cas de situation de crise due à une vacance imprévisible.	

Risques technologiques

Risques	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
14 – Risques liés à la défaillance des systèmes d'information Impact net : 3 Probabilité : 2	Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.	

4.3. *Procédures de contrôle interne et de gestion des risques*

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

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation. 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 trois processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

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

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

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

- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du Groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du Groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du Groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

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

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

Rôles des différents acteurs

Assistance administrative et financière

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

Leur rôle consiste à :

- transmettre et coordonner les informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le propriétaire de l'immeuble (le « Propriétaire ») ;
- être un relais entre le Propriétaire, l'*Asset Manager* et les gestionnaires d'immeubles ;
- 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 ;
- 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.

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

L'établissement des comptes annuels 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 de programmes d'assurances, placés auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers et couvrant les pertes de loyers consécutives ainsi que la responsabilité civile.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et les actifs les plus importants du patrimoine ont fait l'objet d'expertises par des cabinets spécialisés afin de vérifier la cohérence de la valeur d'expertise d'assurance à la valeur de reconstruction garantie par les assureurs.

Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

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.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2019 est de 1 192 milliers d'euros. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances « Multirisques Immeubles » : 725 milliers d'euros ;
- Autres assurances dont « Responsabilité Civile » et « Corporate » : 467 milliers d'euros.

Des assurances ont également été mises en place pour couvrir la responsabilité des mandataires sociaux, ainsi que pour couvrir de nouveaux risques liés à l'évolution technologique.

5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1. *Informations relatives au capital*

À la date d'établissement du rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à 82 543 745 euros divisé en 16 508 749 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

5.1.1. Augmentations de capital

Au cours de l'exercice 2019, 855 878 actions nouvelles ont été créées au titre du paiement du dividende 2018 en actions.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la Société s'élève ainsi à 82 543 745 euros, divisé en 16 508 749 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune.

5.1.2. Évolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital (en euros) Nominal	Prime d'émission	Montant successif du capital (en euros)	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action (en euros)
03/02/2015 (4)	Augmentation de capital	3 050	18 830,70	31 643 955	610	6 328 791	5
13/02/2015 (1)	Augmentation de capital	111 950	861 791,10	31 755 905	22 390	6 351 181	5
28/05/2015 (5)	Augmentation de capital	4 569 070	48 432 142,00	36 324 975	913 814	7 264 995	5
28/05/2015 (3)	Augmentation de capital	3 165	(3 165,00)	36 328 140	633	7 265 628	5
30/06/2015	Distribution d'une partie de la prime d'émission		(21 486 312,00)				
22/07/2015 (5)	Augmentation de capital	10 988 395	116 476 987,00	47 316 535	2 197 679	9 463 307	5
27/11/2015 (5)	Augmentation de capital	1 925	20 405,00	47 318 460	385	9 463 692	5
31/12/2015 (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 31/12/2015	-	-	-	**47 318 735**	-	**9 463 747**	**5**
30/06/2016	Distribution d'une partie de la prime d'émission		(16 098 470,00)				5
22/07/2016 (1) (5)	Augmentation de capital	8 535	78 222,40	47 327 270	1 707	9 465 454	5
21/11/2016 (5)	Augmentation de capital	17 490	185 394,00	47 344 760	3 498	9 468 952	5
20/12/2016	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 31/12/2016	-	-	-	**60 552 545**	-	**12 110 509**	**5**
30/06/2017	Distribution d'une partie de la prime d'émission		(4 056 606,46)				
30/06/2017 (2)	Augmentation de capital	600 625	5 767 201,21	61 153 170	120 125	12 230 634	5
21/07/2017 (1)	Augmentation de capital	10 975	72 456,95	61 164 145	2 195	12 232 829	5
23/11/2017 (1)	Augmentation de capital	2 985	19 575,63	61 167 130	597	12 233 426	5
27/11/2017 (3)	Augmentation de capital	52 500	(52 500,00)	61 219 630	10 500	12 243 926	5
29/11/2017 (3)	Augmentation de capital	53 100	(53 100,00)	61 272 730	10 620	12 254 546	5
Situation au 31/12/2017	-	-	-	**61 272 730**	-	**12 254 546**	**5**
24/05/2018 (1)	Augmentation de capital	56 095	398 723,26	61 328 825	11 219	12 265 765	5
28/06/2018	Distribution d'une partie de la prime d'émission		(12 696 798,54)				
28/06/2018 (2)	Augmentation de capital	117 915	1 093 543,71	61 446 740	23 583	12 289 348	5
08/12/2018 (3)	Augmentation de capital	57 500	(57 500,00)	61 504 240	11 500	12 300 848	5
18/12/2018	Augmentation de capital	16 760 115	117 867 649,00	78 264 355	3 352 023	15 652 871	5
	Imputation des frais d'augmentation de capital		3 309 863,00				
Situation au 31/12/2018	-	-	-	**78 264 355**	-	**15 652 871**	**5**
28/06/2019	Distribution d'une partie de la prime d'émission		(46 928 628,00)				
28/06/2019 (2)	Augmentation de capital	4 279 390	27 268 273,08	82 543 745	855 878	16 508 749	5
SITUATION AU 31/12/2019	-	-	-	**82 543 745**	-	**16 508 749**	**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.

5.1.3. Opérations d'achat d'actions

Programme de rachat d'action en cours

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le Conseil d'administration le 28 mai 2019 sur autorisation 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 nombre total des actions composant le capital social ;
- prix maximum d'achat : 80 euros par action ;
- durée de l'autorisation : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 28 mai 2019 ;
- l'autorisation de l'Assemblée Générale du 28 mai 2019 ne pourra pas être utilisée en période d'offre publique d'achat ou d'échange.

Un contrat d'intermédiation a été conclu le 10 octobre 2019 avec la société de Bourse Gilbert Dupont pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction en vue du rachat d'actions destinées à couvrir les plans d'actions gratuites. Ainsi :

- 266 000 euros ont été versés par la Société le 14 octobre 2019 pour le rachat de 7 000 titres (plan d'actions gratuites n° 14 du 21 novembre 2018) ;
- 200 000 euros ont été versés le 9 décembre 2019 pour le rachat d'actions de 26 000 titres (plan d'actions gratuites n° 15 du 28 novembre 2019).

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 1er janvier 2019 à la suite de la publication d'un nouveau modèle de contrat-type par l'association française des marchés financiers (AMAFI).

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.

À la signature de ce contrat, la Société a apporté la somme de 400 000 euros. Aucun moyen complémentaire n'y a été adjoint.

Opérations réalisées en 2019

Au cours de l'exercice 2019, l'autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019 a été utilisée comme suit :

- la Société a racheté 12 000 actions Société de la Tour Eiffel, représentant 0,07 % du capital, au cours moyen de 39,14 euros, et moyennant des frais de négociation de 1 408,99 euros hors taxes ;
- la Société a transféré 6 910 actions à l'occasion de la livraison d'actions dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites ;
- dans le cadre du contrat de liquidité conclu entre la Société et la société de Bourse Gilbert Dupont, les mouvements suivants ont été effectués :
  - achat de 66 514 actions pour un montant global de 2 564 263,98 euros et un cours moyen de 38,55 euros,
  - vente de 67 401 actions pour un montant global de 2 606 776,77 euros et un cours moyen de 38,68 euros.

Au 31 décembre 2019, la Société de la Tour Eiffel détenait directement 15 434 de ses propres actions, soit 0,1 % du capital :

- 6 373 actions provenant d'ex-Affine (voir paragraphe ci-dessous) ;
- 3 971 actions détenues au titre du contrat de liquidité, dont la valeur globale évaluée au cours d'achat est de 155 643,35 euros ;
- 5 090 actions détenues hors contrat de liquidité, dont la valeur globale évaluée au cours d'achat est de 199 528 euros.

La valeur nominale de l'action est de 5 euros.

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, lesquels sont conservés jusqu'à leur livraison aux bénéficiaires d'actions gratuites en 2019 et au-delà. Ainsi au cours de l'exercice 2019, 3 683 actions gratuites ont été livrées aux bénéficiaires d'actions gratuites. Il en reste 6 373 au 31 décembre 2019.

Prochain programme de rachat d'action – Descriptif du programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2019 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'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

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

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

5.2. *Actionnariat du Groupe*

5.2.1. 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.

5.2.2. Évolution de l'actionnariat sur l'année 2019

Les franchissements de seuil déclarés au cours de l'exercice 2019 sont les suivants :

- MM Puccini (21, rue Laffitte, 75009 Paris) 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 de la Société et détenir à cette date 1 035 000 actions représentant autant de droits de vote, soit 14,25 % du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF 201C0115).
- MM Puccini (21, rue Laffitte, 75009 Paris) a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse le 18 décembre 2018 les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir à cette date 1 438 885 actions représentant autant de droits de vote, soit 9,19 % du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF 219C0106).

5.2.3. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2019

- Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société.
- MM Puccini, Suravenir, AG FINANCE et La Mutuelle Générale détiennent chacun plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

5.2.4. Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur trois ans – Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

RÉPARTITION DU CAPITAL PAR CATÉGORIES D'ACTIONNAIRES SUR TROIS ANS ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS – ACTIONS AUTO-DÉTENUES

	Situation au 31/12/2019			Situation au 31/12/2018			Situation au 31/12/2017		
Actionnariat	Nombre d'actions et de droits de vote	% du capital	% des droits de vote théoriques [1]	Nombre d'actions et de droits de vote	% du capital	% des droits de vote théoriques [1]	Nombre d'actions et de droits de vote	% du capital	% des droits de vote théoriques [1]
ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL									
Groupe SMA [5] Résident	8 688 686	52,63 [2]	52,63	7 952 074	50,8 [2]	50,80	7 239 939	59,78 [2]	59,78
MM Puccini Résident	1 555 995	9,43 [2]	9,43	1 438 885	9,19 [3]	9,19	1 438 885	11,74 [2]	11,74
Suravenir Résident	1 145 089	6,94 [2]	6,94	1 145 089	7,3 [2]	7,30	1 145 089	9,34 [2]	9,34
La Mutuelle Générale Résident	939 924	5,69 [2]	5,69	939 924	6,00 [3]	6,00			
AG Finance Non-résident	890 957	5,40 [2]	5,40	890 957	5,7 [2]	5,70	890 957	7,27 [2]	7,27
DIRIGEANTS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES PAR DES DIRIGEANTS/ADMINISTRATEURS									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants/administrateurs [4]	10 057	0,1	0,1	8 383	0,0	0,0	3 332	0,0	0,0
AUTO-DÉTENTION									
Actions auto-détenues	15 434	0,1	0,1	4 858	0,0	0,0	3 011	0,0	0,0
PARTICIPATION COLLECTIVE DES SALARIÉS									
PEE et FCPE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre d'actions gratuites attribuées définitivement et détenues au nominatif	22 120	0,13	0,13						
FLOTTANT									
Actionnariat flottant	3 240 487	19,63	19,63						
NOMBRE D'ACTIONS FORMANT LE CAPITAL SOCIAL									
	16 508 749	**100**	**100**	**15 652 871**			**12 254 546**		

(1) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).
(2) À la connaissance de la Société.
(3) Sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil.
(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.
(5) Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie BTP, SMA S.A., IMPERIO, ainsi que des administrateurs et assimilés.

Il n'y a pas eu de variation significative depuis le 31 décembre 2019.

À 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.

À 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 SMA, 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*

L'Assemblée Générale annuelle tenue le 28 mai 2019 a décidé, sur proposition du Conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2018 un dividende de 3 euros par action, payé le 28 juin 2019 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 36,86 euros, au choix de l'actionnaire. Au terme de la période d'option courant du 4 juin au 24 juin inclus, 67,16 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions. 855 878 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises, représentant 5,46 % % du capital de la Société (sur la base du capital au 31 mai 2019).

5.3.1. Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende par action	Nombre d'actions ayant eu droit au paiement du dividende	Nominal
2014	dividende de 3 € (1)	9 460 501	5 €
2015	dividende de 3 € (2)	9 460 384	5 €
2016	dividende de 3 € (3)	12 109 273	5 €
2017	dividende de 3 € (4)	12 262 699	5 €
2018	dividende de 3 € (5)	15 642 876	5 €

(1) Dont 0,73 euro provenant du bénéfice distribuable 2014 et 2,27 euros prélevé sur la prime d'émission (2e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2015).
(2) Dont 1,30 euro provenant du bénéfice distribuable 2015 et 1,70 euro prélevé sur la prime d'émission (2e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 25 mai 2016).
(3) Dont 2,665 euros provenant du bénéfice distribuable 2016 et 0,335 euro prélevé sur la prime d'émission (2e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 22 mai 2017).
(4) Dont 1,9646 euro provenant du bénéfice distribuable 2017 et 1,0354 euro prélevé sur la prime d'émission (2e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 24 mai 2018).
(5) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (2e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019).

5.3.2. Politique de dividende

La Société de la Tour Eiffel définit une politique de distribution de dividende en liaison avec son cash-flow d'exploitation par action. L'objectif à long terme est bien entendu de faire croître régulièrement le dividende tout en respectant la stratégie de la Société et en tenant compte de l'environnement économique.

La Société a opté pour le régime SIIC le 15 avril 2004.

En conséquence, 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.

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).

5.4. *Opérations afférentes aux titres de la Société*

5.4.1. Rachat

Les opérations de rachat d'actions sont décrites au paragraphe 5.1.3 « Opérations d'achat d'actions » du présent rapport de gestion.

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

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions.

5.4.3. Actions gratuites

Les caractéristiques du plan d'actions gratuites octroyé en 2019 sont décrites ci-dessus. Les plans antérieurement octroyés et en cours de validité au 31 décembre 2019 sont décrits au paragraphe 6.4.3 du présent rapport de gestion.

Plan n° 15 du 28 novembre 2019

L'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires du 24 mai 2018 a autorisé dans sa 21e 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 28 novembre 2019, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, 26 000 actions gratuites :

- 3 000 actions à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance ;
- 3 000 actions à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance ;
- et 20 000 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de Team Conseil.

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

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

Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, et Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, sont tenus de conserver au nominatif la moitié au moins des actions gratuites qu'ils auront reçues jusqu'à la cessation de leurs 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 salariés et dirigeants	2018 salariés
Date d'Assemblée Générale	28/04/2016	27/04/2017	28/04/2016	28/04/2016
Type de plan	actions existantes	actions existantes	actions existantes	actions existantes
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 (1)	oui (1)	oui (1)	oui (1)
TOTAL	**684**	**2 999**	**4 145**	**2 224**

(1) 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 mobilières convertibles échangeables ou assorties de bons de souscription

Société de la Tour Eiffel compte à ce jour deux types d'instruments dilutifs : les attributions gratuites d'actions (AGA) et les obligations remboursables en actions (ORA). Les attributions gratuites d'actions deviennent dilutives uniquement si elles font l'objet d'émissions d'actions nouvelles. Sur les 26 000 titres du plan d'actions gratuites en cours, 5 090 titres ont déjà été directement achetés sur les marchés, réduisant d'autant la potentielle dilution. Concernant les 362 ORA restantes, elles représentent 81 421,764 actions nouvelles.

Dans le cas de l'émission de 20 910 titres nouveaux (correspondant au solde du plan d'actions gratuites en cours), du remboursement des 362 ORA en actions (81 421,764 actions) et sur la base du nombre d'actions existant à ce jour (16 508 749), la dilution totale du capital serait de 0,6 %.

5.4.5. Opérations réalisées par les dirigeants

OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2019

Date	Personne concernée	Type d'opération	Instrument financier	Volume	Prix unitaire (en euros)
08/01/2019	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	acquisition	action	150	35,20
15/01/2019	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	acquisition	action	91	36,30
18/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 379	37,83
21/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	3 565	39,00
22/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	4 160	38,98
23/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	2 019	38,97
24/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 484	38,97
28/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	10 520	38,90
29/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	5 049	38,90
31/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	2 092	39,30
31/01/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	12	39,29
06/02/2019	DIFRAHEL, personne morale liée à Didier Ridoret, administrateur	acquisition	action	100	41,00
13/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	21 420	39,70
14/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	475	39,65
18/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	527	40,42
19/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	245	40,36
20/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	96	40,45
21/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	13	40,50
22/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	228	40,50
25/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	6 340	40,17
26/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 764	40,19
27/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	730	40,50
28/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	817	40,50
29/03/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 787	40,23
01/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 394	39,80
02/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	232	40,00
04/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 036	40,16
05/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 007	40,29
08/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	743	40,20
09/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	36	40,20
10/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 500	40,20
11/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	500	40,00
12/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 899	39,99
16/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	369	40,20
17/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	339	40,17
18/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	165	40,20
23/04/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	958	40,33
28/06/2019	SMABTP	exercice paiement dividende en actions	action	397 212	36,86

Date	Personne concernée	Type d'opération	Instrument financier	Volume	Prix unitaire (en euros)
28/06/2019	SMA S.A.	exercice paiement dividende en actions	action	6 487	36,86
28/06/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	exercice paiement dividende en actions	action	3 243	36,86
28/06/2019	SMAvie BTP, administrateur	exercice paiement dividende en actions	action	245 541	36,86
29/07/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	5 600	37,02
31/07/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 516	37,24
01/08/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 718	37,09
02/08/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	3 004	37,05
05/08/2019	IMPERIO, personne morale liée à SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 207	37,09
12/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	1 000	35,54
13/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	200	36,00
16/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	600	35,33
17/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	600	35,57
18/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	260	35,61
19/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	200	35,74
20/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	200	35,83
23/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	100	35,87
24/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	50	35,96
25/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	175	35,83
26/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	163	35,94
27/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	30	36,00
30/09/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	165	35,95
01/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	135	35,97
02/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	180	35,91
03/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	270	35,73
04/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	250	35,62
07/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	225	35,91
08/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	105	36,12
09/10/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	255	36,26
18/11/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	action	122	38,00
21/11/2019	Bruno Meyer, Directeur Général Délégué	livraison actions gratuites	action	1 500	38,40
25/11/2019	SMAvie BTP, administrateur	acquisition	titre de créance	750 000	0,80
25/11/2019	SMABTP, administrateur	acquisition	titre de créance	1 250 000	0,80

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. La durée statutaire d'un mandat d'administrateur est de trois ans.

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

Monsieur Hubert Rodarie est Président du Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. 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.

Au cours de l'exercice 2019, les changements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil :

Administrateur	Mouvement	Décisions
La Mutuelle Générale	nomination	Nomination en qualité d'administrateur par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019 pour une durée de trois ans
Madame Bibiane de Cazenove	renouvellement	Renouvellement par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2019 pour une durée de trois ans
SMA S.A.	renouvellement	Renouvellement par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2019 pour une durée de trois ans
SMABTP	renouvellement	Renouvellement par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2019 pour une durée de trois ans
Monsieur Maxence Hecquard	non renouvellement	fin du mandat d'administrateur le 28 mai 2019

À 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	2022	Présidente	
La Mutuelle Générale, représentée par Patrick Sagon Administrateur	oui	2019	2022		
MM Puccini, représentée par Jean-Yves Mary Administrateur	oui	2015	2021		
Ridoret Didier Administrateur	non	2018	2021	membre	
SMA S.A., représentée par Claire Marcilhacy Administrateur	non	2018	2022		
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur	non	2014	2022		
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur	non	2014	2021	membre	
Suravenir, représentée par Thomas Guyot Administrateur	oui	2015	2021		
Wiedmer-Brouder Marie Administratrice	oui	2014	2020		Présidente

L'expérience et l'expertise apportées par les membres du Conseil sont décrites au paragraphe 3.4.1 de la partie 3 du présent document.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale annuelle la nomination de deux nouveaux administrateurs disposant de compétences variées en divers domaines :

- la société Imperio Assurances et Capitalisation S.A. (351 392 543 RCS Nanterre), société du groupe SMA, représentée par Madame Marie-George Dubost ;
- Madame Christine Sonnier.

Ces propositions de nominations tiennent compte des dispositions de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce quant à la représentation équilibrée de chaque sexe au sein du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration a procédé à l'examen de la qualité d'indépendance de ces candidatures selon les critères établis par le Code de gouvernement d'entreprise Middlenext. À l'issue de cet examen, le Conseil d'administration a constaté :

- que la société Imperio Assurances et Capitalisation S.A. (351 392 543 RCS Nanterre), représentée par Madame Marie George Dubost, ne possède pas la qualité d'administrateur indépendant ;
- que Madame Christine Sonnier possède la qualité d'administrateur indépendant.

6.1.2. Censeurs

Conformément aux dispositions statutaires, les Censeurs sont nommés, pour une durée de trois ans renouvelable, par l'Assemblée Générale ordinaire.

Les Censeurs assistent aux délibérations du Conseil d'administration, auquel ils sont convoqués, et peuvent y présenter leurs observations. Ils n'ont pas de voix délibérative.

Monsieur Alain Chaussard

Monsieur Alain Chaussard, Vice-Président d'Affine, a été nommé censeur par l'Assemblée Générale du 18 décembre 2018 pour une durée qui prendra fin 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 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.

Monsieur Maxence Hecquard

Monsieur Maxence Hecquard a été nommé censeur par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019 pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il n'avait pas sollicité le renouvellement de son mandat d'administrateur lors de cette même Assemblée Générale.

Il apporte au Conseil d'administration, en sa qualité de censeur, ses compétences et expertise en matière financière. Il percevra, au titre de ces fonctions de censeur, une fraction de la rémunération allouée aux administrateurs, conformément à l'article 12 *bis* des statuts.

Monsieur Philippe Desurmont

La nomination de Monsieur Philippe Desurmont en qualité de censeur pour une durée de trois ans, sera proposée à la prochaine Assemblée Générale ordinaire. Il apportera au Conseil d'administration ses compétences en matière d'investissement.

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

Sur un total de douze membres, le Conseil comprenait au 31 décembre 2019 cinq femmes : Mesdames Agnès Auberty, représentant permanent de la société SMAvie BTP, Bibiane de Cazenove, Brigitte Gouder de Beauregard, représentant permanent de la société AG Real Estate, Claire Marcilhacy, représentant permanent de SMA S.A., et Marie Wiedmer-Brouder. Cette composition est en conformité avec la réglementation applicable à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil.

Les candidatures des administrateurs au renouvellement de leur mandat ou à la nomination ont été revues par le Comité de nomination et des rémunérations et par le Conseil d'administration qui se sont systématiquement attachés à conserver un équilibre dans la composition du Conseil d'administration en termes de diversité. Ces nominations et renouvellements permettent de conserver un taux de représentation de femmes au Conseil d'administration supérieur à 40 %, de disposer d'expériences fortes, variées et complémentaires et de porter le taux d'administrateurs indépendants à 50 % (au regard des critères d'indépendance du Code Middlenext).

La Société ayant dépassé pour la première fois au 31 décembre 2019 deux des trois seuils visés à l'article R. 224-104 du Code de commerce, elle n'a pas mis en place de politique de diversité visée à l'article L. 225-37-4 du même Code. Toutefois, il est à noter qu'actuellement le COMEX est composé de quatre hommes et cinq femmes.

6.1.4. Administrateurs indépendants

L'indépendance des administrateurs est examinée annuellement, et pour la dernière fois par le Conseil d'administration du 5 mars 2020.

La qualification d'administrateur indépendant est appréciée au regard des recommandations du Code Middlenext auquel la Société se réfère et qui figurent dans le tableau ci-dessous :

	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
La Mutuelle Générale						oui
MM Puccini						oui
Ridoret Didier						non
Rodarie Hubert						non
SMA S.A.						non
SMABTP						non
SMAvie BTP						non
Suravenir						oui
Wiedmer-Brouder Marie						oui

Six administrateurs sont indépendants : AG Real Estate, Madame Bibiane de Cazenove, La Mutelle Générale, MM Puccini, Suravenir et Madame Marie Wiedmer-Brouder, soit un nombre d'administrateurs indépendants conforme au Code de gouvernement d'entreprise Middlenext qui recommande que le Conseil soit composé d'au moins deux membres indépendants.

6.1.5. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2019

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 :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : Directeur Général Délégué (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM : Directeur Général Délégué (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP : Directeur Général Délégué (groupe SMA)
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO S.A. : administrateur (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE S.A. : représentant permanent de INVESTIMO S.A. : administrateur (groupe SMA)
- SMA GESTION S.A. : Président du Conseil de surveillance (groupe SMA)
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO S.A. : Directeur Général (groupe SMA)
- SMA S.A. : représentant permanent de SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO S.A. (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur (groupe SMA)
- PACTINVEST SAS : Président du Conseil d'administration (groupe SMA)
- FONCIÈRE 114 SAS : Président du Conseil d'administration (groupe SMA)
- SCI rue Louis-Armand (groupe SMA) : gérant
- FONCIÈRE CERES : représentant permanent de SELICOMI SAS (groupe SMA), Président du Conseil d'administration
- Les Bâtisseurs de France – GERP (association – groupe SMA) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) : administrateur
- FONDATION D'ENTREPRISE STE : administrateur
- SEFRI CIME ACTIVITÉS ET SERVICES, SAS : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA), membre du Conseil de surveillance
- S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
- PUY DU FOU ESPANA (Espagne) : administrateur

- SELICOMI SAS : Directeur Général (groupe SMA) et représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA), administrateur
- ASEFA S.A. (Espagne) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA S.A. (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS S.A. (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS S.A. – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : administrateur (groupe SMA)
- IMPERIO PIERRE SAS : Président du Conseil d'administration (groupe SMA)
- CAP WEST (S.A.) : représentant permanent de PACTINVEST, administrateur
- SC MICHELET LUCE : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SC SAGIMMO : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SC LE FONTANE : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SC 53-55 RUE DESNOUETTES : représentant permanent de SMABTP, gérant
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
- REFLEX DEFENSE SPPI : Président du Conseil d'administration (groupe SMA)
- SCI 7 RUE DE CASABLANCA : représentant permanent de SMABTP, gérant (groupe SMA)
- SC LGC-BKB : représentant permanent de SELICOMI, gérant (groupe SMA)
- SC SAINT JACQUES DU HAUT DE PAS : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SCI AXE SEINE : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SCI PARC PN2 : 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
- SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA SAS : Président du Conseil d'administration (groupe SMA) – fin 30 novembre 2017
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE S.A. : Directeur Général Délégué
- SFP – Société Financière de participation : liquidateur. Radiée le 25 septembre 2015
- OPTIMIZE Investment Partners SGFIM S.A. (Portugal), administrateur

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 523

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 Île-de-France – Rénovation Privée

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 250

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 septembre 2018)
- Directeur Général Adjoint de SILIC jusqu'en 2014

▸ Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 8 965

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 :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

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

- **Nombre d'actions détenues par AG Real Estate au 31 décembre 2019 : 12**

- **Nombre d'actions détenues par AG Finance, appartenant au même groupe qu'AG Real Estate, au 31 décembre 2019 : 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 : 66, avenue Émile-Duray – 1000 Bruxelles, Belgique

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Néant

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 S.A. Re-Invest (dont Madame Brigitte Gouder de Beauregard est administrateur délégué)

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

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Président du Conseil d'administration et administrateur
- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS (groupe SMA) : Vice-Président et administrateur
- SMA S.A. (groupe SMA) : Président et membre du Conseil de surveillance
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : Vice-Président et administrateur
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : Président du Conseil d'administration
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION S.A. (groupe SMA) : Président et administrateur
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : administrateur
- SOCIÉTÉ DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP : administrateur
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Vice-Président et administrateur
- BERNASCONI TP SAS : Président
- PBI Finances : Président
- SCI BERNASCONI FRÈRES : gérant
- Conseil économique, social et environnemental, CESE : Président

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE S.A. : membre du Conseil de surveillance
- L'IMMOBILIÈRE DES TRAVAUX PUBLICS S.A. : administrateur
- DEXIA CREDIT LOCAL S.A. : administrateur
- MEDEF Vice-Président
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : Directeur Général

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 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 : 2022

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 d'un portefeuille d'ETI dans des secteurs d'activité et domaines variés
- SCI SUNTRAP : co-gérante
- SCI de Bénéauville : gérante d'une exploitation agricole (céréales)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 16

LA MUTUELLE GÉNÉRALE

Administrateur

Siège social : 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris

SIREN : 775 685 340

Représentant permanent : Monsieur Patrick Sagon

Date de nomination : Nomination par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2019

Année d'échéance du mandat : 2022

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Gespré Europe (S.A.) : administrateur
- Mutuelles de Fonctionnaires pour la Gestion de l'Assurance Maladie – MFGAM (GIE) : administrateur
- Société Civile Immobilière Clinique du Parisis (SCI) : gérant
- MG Immeubles d'Exploitation (SCI) : gérant
- MG Réalisations Sanitaires et Sociales (SCI) : gérant
- LMG Conseil et Services (SAS à associé unique) : Président

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Taores (GIE) : administrateur unique (fin en 2017)
- LMG Assurances (S.A.) : administrateur (fin en 2018)
- Vacanciel (SAS) : administrateur (fin en 2019)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 939 924

Représentant permanent de La Mutuelle Générale au Conseil d'administration : PATRICK SAGON

Né le : 11 août 1953 à Cepoy (45), nationalité française

Adresse : 35, rue Joseph-Kessel, 77330 Ozoir-la-Ferrière

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- La Mutuelle Générale (Mutuelle) : Président
- MG Union (Union de mutuelles) : Président
- Mutaris Caution (Union de mutuelles) : Président
- MG Services (Union de mutuelles) : Président
- Union La Mutuelle Générale (Union de groupe mutualiste) : Vice-Président
- Santé Mutuelle Services – Ligne Claire (SAS) : Président
- FNMF (Fédération régie par le Code de la mutualité) : Vice-Président
- La Banque Postale Assurance Santé (S.A.) : Vice-Président et Président du Comité d'audit et des risques

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Malakoff Médéric Mutuelle (Mutuelle) : Vice-Président (fin en 2016)
- Mutaris (Union de groupe mutualiste) : administrateur (fin en 2016)
- Malakoff Médéric-LMG (SGAM) : Président (fin en 2016)
- LMG Assurances (S.A.) : Président-Directeur Général (fin en 2018)
- Réseau des centres de santé mutualistes (Union mutualiste) : administrateur (fin en 2019)

MM PUCCINI

Administrateur

Siège social : 21, rue Laffitte, 75009 Paris

801 567 876 RCS Paris

Représentant permanent : Monsieur Jean-Yves MARY

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 VIVERIS ODYSSÉE
- Administrateur de OPPCI HIGH STREET RETAIL
- Membre du Comité de surveillance de PREIM RETAIL 1
- Membre du Comité de surveillance de SPF2

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Administrateur de FONCIÈRE INEA (fin en 2018)

▸ Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 1 555 995

Représentant permanent de MM Puccini au Conseil d'administration : JEAN-YVES MARY

Né le : 22 novembre 1973 à Saint-Nazaire (44), nationalité française

Adresse : 4, rue de Chatillon, 75014 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Président CA OPPCI VIVALDI
- Membre du CS de SI Participations
- Administrateur de Siparex Associés
- Administrateur Représentant Permanent de Malakoff Humanis Investissements Privés dans Angel Santé Création

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Directeur Général de Malakoff Humanis Investissements Privés (fin 2019)
- Membre du CS de Scientipôle Capital (fin 2020)

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
- SELICOMI – SAS : Président et administrateur
- INVESTIMO – S.A. : Président et administrateur
- ASEFA (ASEFA S.A., ASSURANCE ET REASSURANCE) – SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMA) : Président et administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS S.A. – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) : Président et administrateur (groupe SMA)
- VICTORIA SEGUROS S.A. (Portugal) : Président et administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA (Portugal) : Président et administrateur
- SGAM BTP – société de groupe d'assurance mutuelle du BTP régie par le Code des assurances : administrateur
- SMA S.A. (groupe SMA) : Vice-Président et membre du Conseil de surveillance
- CGI BAT – société anonyme régie par le Code des assurances (groupe SMA) : Vice-Président et membre du Conseil de surveillance
- SMAVIE BTP – société d'assurance mutuelle à cotisations fixes régie par le Code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : membre du Conseil de surveillance
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES – SAS, représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : Président et administrateur
- Immobilière Atlantic Aménagement : Président
- DIFRAHEL SAS : Président
- MEDEF : membre du Comité statutaire
- CESE : Conseil économique social et environnemental, personnalité associée
- ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) : administrateur
- SAGEVIE –société anonyme entreprise régie par le Code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- L'Auxiliaire – société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le Code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- CAM BTP – société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le Code des assurances : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- Atlantic Location Accession : administrateur
- Société anonyme d'économie mixte immobilière et économique de la Ville de Niort : représentant permanent de Action Logement Immobilier

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Représentant permanent suppléant du MEDEF
- Conseiller Groupe des Entreprises MEDEF
- France MENUISIERS SARL : co-gérant
- MENUISERIES NIORTAISES SARL : co-gérant
- RIDORET DISTRIBUTION SARL : co-gérant
- UESL – Union Économique Social du Logement, Société anonyme coopérative à capital variable à Directoire et Conseil de surveillance
- ATLANTEC (Parc pilote bas carbone) : Président de l'association
- ROCHE PVC SARL : co-gérant
- PONT DE LA REINE SCI : co-gérant
- RIDORET MENUISERIE S.A. : Directeur Général Délégué
- SAG SAS : Directeur Général

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 36

SMA S.A.

Administrateur

Siège social : 8, rue Louis-Armand, 75015 Paris

332 789 296 RCS Paris

Représentant permanent : Madame 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 : 2022

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SAGEVIE – Société Anonyme Générale d'Assurance sur la Vie (groupe SMA) : administrateur
- SOCABAT GIE (groupe SMA) : administrateur
- SMABTP Côte d'Ivoire S.A. (groupe SMA) : administrateur

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 86 201

Représentant permanent de SMA S.A. au Conseil d'administration : CLAIRE MARCILHACY

Née le : 16 avril 1960 à Paris (75015), nationalité française

Adresse : 27, rue du Général-Foy, 75008 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
- Secrétaire générale de Pactinvest, société du groupe SMA dédiée au capital-investissement

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Membre du Comité de surveillance de Bref Evolution

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 : Monsieur 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 : 2022

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP (groupe SMA) : administrateur
- SMA S.A. (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : administrateur
- PROTEC BTP (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- SMA GESTION (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIÈRE DU BÂTIMENT – CGI BAT (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIÈRE DU BÂTIMENT – CGI BAT (groupe SMA) : membre du Comité d'audit
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : Président du Conseil d'administration et administrateur
- CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – CAM BTP : administrateur délégué
- ACTE IARD : membre du Conseil de surveillance
- L'AUXILIAIRE : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du Conseil de surveillance
- SMA Belgium (groupe SMA) : gérant
- SMABTP COTE D'IVOIRE S.A. (groupe SMA) : administrateur
- DARVA : membre du Conseil de surveillance
- SOCABAT GIE (groupe SMA) : administrateur
- BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS : membre du Conseil d'administration
- AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur
- ECOFI INVESTISSEMENTS : membre du Conseil de surveillance
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS FRANCE (SICAV) : administrateur
- S2IEM (SICAV) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
- ALG (SAS) : membre du Conseil de surveillance
- GIE FIDES : administrateur
- SEFRI CIME ACTIVITÉS ET SERVICES, SAS : membre du Conseil de surveillance
- Associé et gérant des SC (groupe SMA)
- SC Michelet Luce
- Sagimmo
- SCI 7 rue de Casablanca
- SC SAM BTP
- SCI rue Louis Armand
- SCI Parc PN2
- SCI Axe Seine
- SCI Parc Colombes
- St Jacques du Haut Pas

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Achats et Investissements Fonciers A.I.F. Radiée le 25 septembre 2015
- BTP Services Assurances GIE. Radiée le 29 juin 2017
- FONCIÈRE 114 (groupe SMA) : administrateur
- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur
- SC Le Fontane
- SFP – Société Financière de participation. Radiée le 25 septembre 2015
- SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur – fin 30 novembre 2017
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO (groupe SMA) : administrateur
- Associé et gérant des SC (groupe SMA)
- Société civile du 53-55, rue Desnouettes

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 5 277 627

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
- SGAM BTP : Directeur Général
- SMAvie BTP : Directeur Général
- SMA S.A. : représentant permanent de SMABTP, membre du Conseil de surveillance
- PROTEC BTP S.A. : Président du Conseil de surveillance
- SMA GESTION S.A. : représentant permanent de SMAvie BTP, membre du Conseil de surveillance
- BATI PREMIÈRE (SICAV) : représentant permanent de SMABTP, administrateur
- SAGEVIE : représentant permanent de SMA S.A., administrateur
- IMPERIO S.A. : administrateur
- INVESTIMO S.A. : administrateur
- ASEFA S.A. (Espagne) : administrateur
- Action Logement Immobilier SAS : Président du Conseil d'administration et représentant permanent du MEDEF, administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA S.A. (Portugal) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS S.A. (Portugal) : administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS S.A. (Portugal) : administrateur
- SMABTP CÔTE D'IVOIRE S.A. : représentant permanent de SMA S.A.
- SELICOMI SAS : administrateur
- FONCIÈRE 114 SAS : administrateur
- FONCIÈRE CERES SAS : administrateur
- PACTINVEST SAS : administrateur
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS : administrateur
- FONDATION D'ENTREPRISE STE : administrateur
- FONDATION EXCELLENCE SMA : administrateur
- CGI BAT S.A. : représentant permanent de SMABTP, membre du Conseil de surveillance

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- CGI BAT S.A. : membre du Directoire
- CGI FIDES : représentant permanent de SMABTP, administrateur

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 : Madame 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 :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMA) : administrateur
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMA) : administrateur
- SMA S.A. (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- SMA GESTION (groupe SMA) : membre du Conseil de surveillance
- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMA) : administrateur
- l'AUXILIAIRE VIE : administrateur
- EQUI-CONVERTIBLES (SICAV) : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du Conseil de surveillance
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMA) : Vice-Président du Conseil d'administration et administrateur
- FONCIÈRE 114 (groupe SMA) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMA) : administrateur
- S2IEM (SICAV) : administrateur
- SOCABAT GIE (groupe SMA) : administrateur
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) : administrateur

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA (groupe SMA) : administrateur – fin 30 novembre 2017

▸ Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 3 267 759

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 :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : adjointe du Directeur des Investissements en charge du département Stratégie et Politique de placement
- ECOFI INVESTISSEMENTS : représentante permanente de SMABTP membre du Conseil de surveillance
- PACTINVEST – SAS (groupe SMA) : administrateur

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO S.A. : 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 Novelia
- Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2
- Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
- Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Élysées Pierre
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY
- Membre du Comité de surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
- Président du Conseil de surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE
- Membre du Comité de supervision de la SPPICAV Vivashops
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- Membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV Les Miroirs
- Membre du Comité de surveillance de la SAS Multinet Services
- Président du Comité de surveillance de la SCI GRAND SEINE
- Président du Comité de surveillance de la SCI MARSEILLE CITY
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PASTEUR 123
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Expansion
- Président du Comité de surveillance de la SCI ARDEKO
- Membre du Comité de surveillance de la SCI NANTERRE IMMO
- Président du Comité de surveillance de la SCI NODA
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PR2

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Administrateur de Salvepar jusqu'en 2017
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA jusqu'en 2018
- Administrateur de la SPPICAV PREIM DEFENSE jusqu'en 2017
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primovie jusqu'en 2019
- Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1 jusqu'en 2019

▸ Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 1 145 089

Représentant permanent de Suravenir au Conseil d'administration : THOMAS GUYOT

Né le : 13 mai 1976 à Paris, nationalité française

Adresse : 3, rue Jean-Louis-Delmotte, 29200 Brest

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Membre du Directoire de Suravenir
- Président de Schelcher Prince Gestion
- Co-gérant SCI Progression Pierre
- Gérant de la SCI Suravenir Pierre
- Membre suppléant du Comité de surveillance de la SCI Lyon Blackbear
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM Santé
- Représentant permanent suppléant de Suravenir au Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
- Représentant permanent de Suravenir au Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Expansion
- Représentant permanent de Suravenir au Comité de supervision de la SPPICAV Vivashops

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Néant

MARIE WIEDMER-BROUDER

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
- Foncière Euris, administratrice indépendante (depuis mai 2016) et membre du Comité d'audit et Présidente du Conseil des nominations et rémunérations (depuis mai 2019)
- Présidente de Caryatid AM
- 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 2019 : 257**

MAXENCE HECQUARD

Administrateur jusqu'au 28 mai 2019

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 jusqu'au 28 mai 2019

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE JUSQU'AU 28 MAI 2019 :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMA) : adjoint du Directeur des Investissements
- PACTINVEST : Directeur Général Délégué et administrateur
- SMABTP CÔTE D'IVOIRE S.A. : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM : administrateur
- BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM : administrateur
- ELECTRUM SAS : Président

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES JUSQU'AU 28 MAI 2019 :

- Néant

6.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil

Missions du Conseil d'administration

Conformément aux statuts, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. 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 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 2019, 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 la modification du périmètre du patrimoine, 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.

Gestion des conflits d'intérêts

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, ladite procédure prévoyant en outre qu'une revue annuelle des conflits sera faite annuellement par le Conseil d'administration après avoir interrogé les administrateurs.

Le Règlement intérieur prévoit notamment que :

« le Conseil d'administration informe chaque nouvel administrateur :

- *qu'il doit en permanence s'assurer que sa situation personnelle ne le met pas en situation de conflit d'intérêts avec la Société ou une de ses filiales ;*
- *qu'il a le devoir de faire part spontanément au Conseil d'administration de toute situation ou de tout risque de conflit d'intérêts réel ou potentiel ; et*
- *qu'il doit communiquer sans délai au Président toute convention susceptible d'être conclue par la Société à laquelle il est directement ou indirectement intéressé, quelle qu'en soit la nature.*

Le Président porte à l'attention du Conseil d'administration les éventuels conflits d'intérêts ou conflits potentiels qu'il aurait identifiés concernant les administrateurs.

En cas de conflit d'intérêts, même potentiel, le Conseil d'administration doit statuer sur cette question et demander, si nécessaire, à l'administrateur concerné de régulariser sa situation.

Le Président peut à tout moment demander aux administrateurs une déclaration écrite attestant qu'ils ne se trouvent pas en situation de conflit d'intérêts. »

Le Conseil d'administration a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales décrites au paragraphe 6.3.1.

Le Conseil d'administration du 5 mars 2020 a constaté :

- 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 ;
- qu'aucun conflit d'intérêt n'a été identifié.

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 2019

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 sept fois, avec un taux moyen d'assiduité de 87 % :

19/02/2019	Projet de travaux sur l'opération de Bordeaux
11/03/2019	Arrêté des comptes annuels et consolidés 2018 ; affectation du résultat
	Convocation de l'Assemblée Générale annuelle
	Autorisations de cautions, avals et garanties
	Budget 2019
	Plan de cession d'actifs immobiliers
	Revue des conflits d'intérêts
	Revue de la qualité d'indépendance des administrateurs
	Revue des points de vigilance Middlenext
	Modification du règlement intérieur
28/05/2019	Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions
	Autorisation d'une opération immobilière
	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
	Rémunérations 2019 du Directeur Général et du Directeur Général Délégué
24/07/2019	Rapport d'activité semestriel
	Arrêté des comptes semestriels
	Modification du règlement intérieur
17/09/2019	Autorisations de cessions d'actifs
23/10/2019	Autorisation de cession d'actif
28/11/2019	Point d'avancement du plan de cession
	Suivi du budget 2019
	Attribution d'actions gratuites
	Auto-évaluation du Conseil d'administration
	Renouvellement de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

La Société a été informée qu'au cours de l'exercice 2019, 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 11 mars 2019 (ajout de deux précisions) et le 24 juillet 2019 (adjonction de dispositions sur les Censeurs).

Évaluation du Conseil d'administration et de ses comités

Dans le cadre de la recommandation 11 du Code Middlenext, le Conseil d'administration réalise annuellement une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire pouvant être enrichi à la demande des administrateurs. Une synthèse des réponses obtenues est ensuite présentée en séance.

Lors de la séance du Conseil d'administration du 29 novembre 2019, il a été décidé de confier à un cabinet d'avocat l'évaluation des travaux du Conseil d'administration et de ses comités, laquelle a été réalisée début 2020. La procédure de cette évaluation prévoyait l'envoi d'un questionnaire aux administrateurs ainsi qu'un entretien téléphonique.

Le questionnaire portait sur l'organisation de la gouvernance, la composition et le fonctionnement du Conseil, l'étendue des sujets traités par le Conseil, les relations entre le Conseil et la Direction Générale ainsi que la composition et le fonctionnement des comités.

Dix administrateurs sur 12 ont retourné le questionnaire et neuf administrateurs ont participé aux entretiens téléphoniques.

La synthèse des réponses a fait l'objet d'une présentation, lors du Conseil d'administration du 5 mars 2020, par le cabinet d'avocats chargé de cette évaluation. L'évaluation d'ensemble est satisfaisante. Néanmoins il a été relevé que le fonctionnement du Conseil pourrait être amélioré notamment par la création d'un Comité d'investissements et des réunions plus longues permettant d'approfondir certains sujets. Le Conseil d'administration a pris acte de ces axes d'amélioration.

6.1.7. Comités

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

Comité d'audit

Ce Comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Bibiane de Cazenove, Présidente et administratrice indépendante, Monsieur Didier Ridoret et SMAvie BTP, représentée par Madame Agnès Auberty, 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, détaillées dans la partie 3 au paragraphe 3.4.1.

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

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

Le Comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes annuels 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 rend compte régulièrement au Conseil d'administration de ses diligences ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

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 annuels 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 ;
- 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 2019, le Comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants, avec un taux d'assiduité de 100 % :

07/03/2019	Revue des comptes annuels et consolidés 2018
	Autorisation préalable de services autres que la certification des comptes pour 2019
11/03/2019	Revue des comptes annuels et consolidés 2018
20/05/2019	Plan de cession – point d'avancement
	Fusion – chantiers en cours
23/07/2019	Comptes semestriels 2019
19/11/2019	Actualisation du plan d'audit
	Mission intérimaire des Commissaires aux comptes
	Schéma directeur informatique
	Revue de l'utilisation préalable de SACC donnée le 07/03/2019

Le Comité d'audit a pu s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes par le biais de leur confirmation d'indépendance émise le 11 mars 2019, 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 2019, une mission « SACC » a été confiée au cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, désigné organisme tiers indépendant, pour l'émission d'un rapport sur la déclaration de performance extra-financière 2018.

En 2019, 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 conformément à la recommandation R6 du Code Middlenext de septembre 2016, 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.

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 de la rémunération des membres du Conseil 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 2019, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois sur les points suivants, avec un taux d'assiduité de 100 % :

19/02/2019	Politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de 2019
	Renouvellement des mandats d'administrateur arrivant à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle
	Candidature de La Mutuelle Générale
	Fixation du montant des jetons de présence pour l'exercice 2019
07/05/2019	Détermination de la rémunération 2019 du Directeur Général et du Directeur Général Délégué
14/11/2019	Attribution d'actions gratuites
	Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux en cas de vacance imprévisible

6.1.8. Déontologue

Le Conseil d'administration a décidé le 13 janvier 2015 de recourir aux services d'un déontologue, en la personne de Monsieur Gérard Barbot, pour les aspects ayant trait à réglementation 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 déontologie des SIIC – Charte éthique 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 Générale*

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

Le Conseil d'administration a confirmé le 28 septembre 2018 la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La Direction Générale est assurée depuis le 28 septembre 2018 par Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, et par Monsieur Bruno Meyer, nommé Directeur Général Délégué sur proposition du Directeur Général. Les informations les concernant, dont notamment leur âge, la date de leur nomination, l'échéance de leur mandat, ainsi que les autres mandats et fonctions qu'ils exercent figurent au paragraphe 6.1.5 ci-avant.

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.

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

6.3. *Conventions courantes, conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société, et conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée*

6.3.1. Conventions courantes

Le Conseil d'administration du 5 mars 2020 a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes et a fait la revue des conventions courantes conclues au cours de l'exercice 2019 ainsi que de celles conclues antérieurement et toujours en cours.

Cette procédure prévoit :

- une information de la Direction Financière et du secrétariat général sur tout projet de conclusion d'une convention entre la Société et ses actionnaires ou mandataires sociaux ;
- une classification de la convention par ces Directions suivie éventuellement d'une information au Conseil ou à son Président si la convention est qualifiable de convention réglementée ;
- une revue annuelle par les Directions internes de la Société mentionnées ci-dessus de la liste des conventions courantes, examinée par le Comité d'audit qui communiquera ses observations au Conseil lequel en tirera les conclusions.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne peuvent participer à son évaluation.

Le Conseil d'administration du 5 mars 2020 a procédé à la revue des conventions courantes en cours, lesquelles conservent leur qualification de conventions courantes conclues à des conditions normales.

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

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 2019.

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. Son exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2019.

L'intérêt de cette convention a été confirmé par le Conseil d'administration réuni le 11 mars 2019.

Au cours de l'exercice 2019, les opérations suivantes sont intervenues au titre de cette convention :

- Montant tiré sur l'exercice 2019 : 50 millions d'euros le 26 juin 2019 ;
- Montant remboursé sur l'exercice 2019 : 50 millions d'euros le 4 novembre 2019 ;
- Intérêts constatés sur l'exercice 2019 : 545 833,33 euros.

6.3.3. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée

Aucune convention entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée n'a été conclue au cours de l'exercice 2019.

6.4. *Rémunération des mandataires sociaux*

6.4.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux (neuvième à onzième résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)

6.4.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

La politique de rémunération est établie pour chacun des mandataires sociaux par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations, de même que sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et s'inscrit dans sa stratégie décrite au paragraphe 3.2 « Perspectives ».

Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de leur rémunération variable et de l'attribution définitive d'actions gratuites liés à la mise en œuvre de la stratégie dans le respect de l'intérêt social.

Cette politique est également déterminée en tenant compte des principes généraux définis par le Code Middlenext :

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

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée. Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

La présente politique de rémunération a été modifiée par rapport à celle approuvée à plus de 99 % par l'Assemblée Générale du 28 mai 2019 dans sa dix-huitième résolution à caractère ordinaire qui prévoyait par renvoi au rapport sur le gouvernement d'entreprise que Monsieur Bruno Meyer bénéficierait d'une garantie chefs d'entreprise.

Cette garantie, qui lui a été attribuée le 28 septembre 2018, n'ayant pu matériellement être mise en place, la politique de rémunération a été modifiée pour intégrer une indemnité de départ dont les conditions sont précisées ci-après.

En cas de changement éventuel de gouvernance, la politique de rémunération sera appliquée aux nouveaux mandataires sociaux de la Société, avec le cas échéant des adaptations en fonction de leur situation (notamment en ce qui concerne l'indemnité de départ).

Sous réserve de respecter les conditions ci-après définies, le Conseil pourra déroger de façon temporaire à l'application de la politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 concernant les seuls éléments de rémunération suivants : attribution de la rémunération variable et attribution définitive des actions attribuées gratuitement en cas de cessation imposée du mandat.

Le Conseil statuera sur recommandations du Comité de nomination et des rémunérations et vérifiera si cette dérogation est conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Ces justifications seront portées à la connaissance des actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il est précisé que le Directeur Général et le Directeur Général Délégué n'assisteront pas aux délibérations du Conseil sur ces questions.

La durée des mandats de l'ensemble des mandataires sociaux en fonction figure au paragraphe 6.1.5.

6.4.1.2. Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité de nomination et des rémunérations, est la suivante : le Président du Conseil d'administration est uniquement rémunéré par la rémunération prévue par l'article L. 225-45 du Code de commerce en sa qualité de membre du Conseil, qui lui est allouée selon la répartition décrite ci-après (6.4.1.5 « Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration »).

6.4.1.3. Politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général fixée par le Conseil, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations est la suivante :

Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur Général reflète le niveau et la complexité de ses responsabilités et ses missions. Elle est déterminée en prenant en compte :

- son expérience et ses compétences, en particulier dans le domaine immobilier ;
- la correspondance avec la rémunération de fonctions similaires dans des sociétés comparables.

Rémunération variable

La rémunération variable du Directeur Général est plafonnée à un maximum de 50 % de sa rémunération fixe annuelle, et soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil :

- des critères qualitatifs basés sur l'appréciation de l'amorçage du plan stratégique et son avancement au 31 décembre 2020 et la mise en place du dispositif opérationnel accompagnant sa mise en œuvre ;
- trois critères financiers quantitatifs basés sur la réalisation du plan de cession d'actifs, la progression de l'ANR par action et la progression du Résultat net récurrent par action.

  Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

Ces critères sont liés à la mise en œuvre de la stratégie de la Société de recentrage du patrimoine sur ses implantations stratégiques et sur l'amélioration de la qualité de ses actifs et revenus, afin de générer une capacité de croissance supérieure.

Compte tenu de l'épidémie actuelle de Covid-19 et des mesures prises par le gouvernement, certains de ces critères pourront être revus ultérieurement par le Conseil d'administration en fonction des conséquences de ces évènements, dans le respect des principes de la politique de rémunération de la Société.

Pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable, le Conseil a fixé les méthodes d'évaluation suivantes :

- les critères de performance quantitatifs font l'objet d'un rapport de constats des Commissaires aux comptes résultant de procédures convenues relatives à la détermination de la rémunération variable du Directeur Général et du Directeur Général Délégué confirmant les modalités de calcul et le niveau de réalisation des objectifs, et déterminant en conséquence le nombre d'actions gratuites attribuées en application de ces critères ;
- l'appréciation des critères de performance qualitatifs et quantitatifs font l'objet d'une évaluation par le Conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes de l'exercice suivant leur fixation.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature du Directeur Général versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice (vote *ex post*).

Attribution gratuite d'actions

L'attribution gratuite d'actions est soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil et identiques à ceux liés à la rémunération variable.

Les méthodes d'évaluation pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus sont identiques à celles applicables à la rémunération variable.

La période d'acquisition des actions est d'une année. Elle est suivie d'une période de conservation d'une année également. Le Directeur Général est tenu de conserver au nominatif au minimum 50 % des actions jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Rémunération exceptionnelle

L'octroi d'une rémunération exceptionnelle au Directeur Général est possible dans des circonstances exceptionnelles.

Engagements

Le Directeur Général ne bénéficie d'aucun engagement pris par la Société, que ce soit au titre de la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social, d'indemnités de départ ou de non-concurrence, d'engagements de retraite à prestations définies ou autres engagements correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci.

Avantages de toute nature

Le Directeur Général bénéficie d'avantages en nature composés de l'usage d'une voiture de fonction, d'une assurance perte d'emploi des chefs d'entreprise GSC, et d'un téléphone portable. Il bénéficie en outre des régimes collectifs de prévoyance et de frais de santé ainsi que de l'article 83 et de l'intéressement en vigueur au sein du Groupe. Il a également droit au remboursement de ses frais professionnels.

Contrat de travail

Le contrat de travail de Directeur Général Adjoint de Monsieur Thomas Georgeon a été suspendu à compter de sa nomination comme Directeur Général le 28 septembre 2018. Sa rémunération en tant que mandataire social n'ayant pas été déterminée de manière à couvrir la perte de la protection sociale conférée par son contrat de travail, le bénéfice de la protection sociale du Groupe lui a été maintenu.

Les conditions de rupture de son contrat de travail à durée indéterminée sont régies par la convention collective de l'immobilier.

6.4.1.4. Politique de rémunération du Directeur Général Délégué

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

Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur Général Délégué reflète le niveau et la complexité de ses responsabilités et ses missions. Elle est déterminée en prenant en compte :

- son expérience et ses compétences, en particulier dans le domaine financier ;
- la correspondance avec la rémunération de fonctions similaires dans des sociétés comparables.

Rémunération variable

La rémunération variable du Directeur Général Délégué est plafonnée à un maximum de 50 % de sa rémunération fixe annuelle, et soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil :

- des critères qualitatifs basés sur l'appréciation de l'amorçage du plan stratégique et son avancement au 31 décembre 2020 et la mise en place du dispositif opérationnel accompagnant sa mise en œuvre ;
- trois critères financiers quantitatifs basés sur la réalisation du plan de cession d'actifs, la progression de l'ANR par action et la progression du Résultat net récurrent par action ;

  le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

Ces critères sont liés à la mise en œuvre de la stratégie de la Société de recentrage du patrimoine sur ses implantations stratégiques et sur l'amélioration de la qualité de ses actifs et revenus, afin de générer une capacité de croissance supérieure.

Compte tenu de l'épidémie actuelle de Covid-19 et des mesures prises par le gouvernement, certains de ces critères pourront être revus ultérieurement par le Conseil d'administration en fonction des conséquences de ces évènements, dans le respect des principes de la politique de rémunération de la Société.

Pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable, le Conseil a fixé les méthodes d'évaluation suivantes :

- les critères de performance quantitatifs font l'objet d'un rapport de constats des Commissaires aux comptes résultant de procédures convenues relatives à la détermination de la rémunération variable du Directeur Général et du Directeur Général Délégué confirmant les modalités de calcul et le niveau de réalisation des objectifs, et déterminant en conséquence le nombre d'actions gratuites attribuées en application de ces critères ;
- l'appréciation des critères de performance qualitatifs et quantitatifs font l'objet d'une évaluation par le Conseil d'administration lors de l'arrêté des comptes de l'exercice suivant la fixation de ces critères.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature du Directeur Général Délégué versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice (vote *ex post*).

Attribution gratuite d'actions

L'attribution gratuite d'actions est soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil et identiques à ceux liés à la rémunération variable.

Les méthodes d'évaluation pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus sont identiques à celles applicables à la rémunération variable.

La période d'acquisition des actions est d'une année. Elle est suivie d'une période de conservation d'une année également. Le Directeur Général Délégué est tenu de conserver au nominatif au minimum 50 % des actions jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Rémunération exceptionnelle

L'octroi d'une rémunération exceptionnelle au Directeur Général Délégué est possible dans des circonstances exceptionnelles.

Engagements

- Indemnité de départ.
- Le Directeur Général Délégué, Monsieur Bruno Meyer, peut bénéficier d'une indemnité de départ compte tenu de l'impossibilité de mettre en place la garantie perte d'emploi et/ou révocation autorisée par le Conseil d'administration le 28 septembre 2018.

  Le Conseil d'administration du 28 novembre 2019 a décidé de lui consentir un tel engagement selon les modalités précisées ci-dessous sous condition suspensive de l'adoption par la prochaine Assemblée de la présente politique de rémunération le concernant.

  Ainsi, le Directeur Général Délégué bénéficierait de cette indemnité de départ en cas de cessation imposée de ses fonctions (révocation ou non-renouvellement de son mandat). Elle correspond à 70 % de sa rémunération sur les Tranches A et B et 55 % sur la tranche C tel que ces tranches sont définies par l'URSSAF (calcul effectué sur la base de la rémunération perçue sur les 12 derniers mois à la date de cessation de ses fonctions), sur une durée de deux ans.

  Le versement de cette indemnité de départ serait soumis à la réalisation de la condition de performance suivante : le taux moyen de réalisation des critères de performance fixés par le Conseil d'administration pour la rémunération variable annuelle de Monsieur Bruno Meyer devra être supérieur ou égal à 40 % sur les deux derniers exercices.
- Il est précisé que le mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Bruno Meyer court jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera en 2021 sur les comptes de l'exercice 2020. Jusqu'à cette date, la condition de performance portera sur le taux de réalisation des critères de performance fixés pour l'exercice 2019, lequel devra être supérieur ou égal à 40 %. La manière dont ces critères contribuent aux objectifs de la présente politique de rémunération est décrite au paragraphe ci-avant relatif à la rémunération variable du Directeur Général Délégué.
- Autres engagements : le Directeur Général Délégué ne bénéficie ni d'indemnités de non-concurrence, ni d'engagements de retraite à prestations définies, ni d'autres engagements correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci.

Avantages de toute nature

Le Directeur Général Délégué bénéficie d'avantages en nature composés de l'usage d'une voiture de fonction et d'un téléphone portable. Il bénéficie en outre des régimes collectifs de prévoyance et de frais de santé ainsi que de l'article 83 et de l'intéressement en vigueur au sein du Groupe. Il a également droit au remboursement de ses frais professionnels.

Contrat de travail

Le contrat de travail de Directeur Général Adjoint de Monsieur Bruno Meyer a été suspendu à compter de sa nomination comme Directeur Général Délégué le 28 septembre 2018. Sa rémunération en tant que mandataire social n'ayant pas été déterminée de manière à couvrir la perte de la protection sociale conférée par son contrat de travail, le bénéfice de la protection sociale du Groupe lui a été maintenu.

6.4.1.5. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

Aucun administrateur ne perçoit de rémunération directe ou indirecte, hormis celle prévue par l'article L. 225-45 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale du 28 mai 2019 a fixé dans sa cinquième résolution à caractère ordinaire la rémunération des membres du Conseil à la somme annuelle de 275 000 euros applicable pour l'exercice 2019 et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Compte tenu :

- de l'augmentation du montant attribué à chaque membre d'un comité de 750 euros, montant inchangé depuis 2015, à 780 euros, le montant attribué au Président d'un comité passant quant à lui de 1 500 euros à 1 560 euros ;
- de la nomination de deux nouveaux administrateurs et d'un nouveau censeur qui sera proposée à la prochaine Assemblée Générale,

  le montant de la rémunération des membres du Conseil proposé pour l'exercice 2020 à l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020 s'élève à 357 000 euros.

Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil ont été fixés par le Conseil et tiennent compte de la Présidence du Conseil d'administration et des comités, de l'appartenance à un comité et de l'assiduité.

La rémunération des membres du Conseil est répartie selon les modalités suivantes :

- une partie 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 : 780 euros par séance pour un membre et 1 560 euros pour le Président ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant 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.

Monsieur Maxence Hecquard perçoit pour ses fonctions de censeur une fraction de la rémunération des membres du Conseil selon les mêmes modalités que celles applicables aux administrateurs. Il est prévu que Monsieur Philippe Desurmont, dont la nomination en qualité de censeur est proposée à la prochaine Assemblée Générale, percevra également une fraction de la rémunération des membres du Conseil selon les mêmes modalités que celles applicables aux administrateurs.

6.4.2. Informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la Société (douzième à quinzième résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)

Le présent paragraphe comprend les informations requises par l'article L. 225-37-3-I du Code de commerce, soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale aux termes de la douzième résolution (dans le cadre du *say on pay ex post* « global »).

Par ailleurs, pour les seuls dirigeants mandataires (Président du Conseil, Directeur Général et Directeur Général Délégué), les informations nominatives les concernant présentées ci-après font également l'objet d'un vote individuel aux termes d'une résolution spécifique (*say on pay ex post* « individuel »).

Il est précisé concernant les informations chiffrées mentionnées ci-dessous pour la rémunération individuelle des mandataires sociaux que seuls les éléments versés au cours de 2019 et attribués au titre de 2019 (colonne avec fond rose ci-après) sont soumises au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée dans le cadre des résolutions susvisées.

Il est précisé que la rémunération totale de chaque mandataire social respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 28 mai 2019.

Les montants indiqués comme attribués dans les tableaux ci-dessous sont ceux attribués au titre de l'exercice indiqué et ceux mentionnés comme versés sont ceux versés au cours de l'exercice considéré.

6.4.2.1. *Rémunérations versées et attribuées à Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration (treizième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)*

Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Montant attribué en 2017 et versé en 2018	Montant attribué en 2018 et versés en 2019	Montant attribué en 2019
Rodarie Hubert	30 958,27 €	38 564,30 €	41 057,25 €

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

TABLEAU 11. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	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
Hubert Rodarie **Président du Conseil d'administration** Date début mandat : 2014 Date fin de mandat : 2021		X		X		X		X

6.4.2.2. *Rémunérations et avantages versés et attribués à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général (quatorzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)*

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Thomas Georgeon, Directeur Général à compter du 28 septembre 2018

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	2017	2018	2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	n/a	105 065 €	474 465 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n/a	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	n/a	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) (1)	n/a	0 €	99 300 €
TOTAL	**N/A**	**105 065 €**	**573 765 €**

(1) L'attribution définitive des actions gratuites 2019 est subordonnée à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur l'intégration de la société Affine et la commercialisation d'actifs immobiliers, et quantitatifs basés sur le plan de cession d'actifs et les frais généraux.

Tableau récapitulatif des rémunérations de Thomas Georgeon, Directeur Général à compter du 28 septembre 2018, au cours de l'exercice

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	Montants 2017		Montants 2018		Montants 2019	
	attribués	versés	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	n/a	n/a	55 000 €	55 000 €	308 000 €	308 000 €
Rémunération variable annuelle [1]	n/a	n/a	50 000 €	0 €	154 000 €	50 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	n/a	n/a	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	n/a	n/a	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature (véhicule de fonction, téléphone portable, assurance perte d'emploi des chefs d'entreprise GSC, mutuelle)	n/a	n/a	65 €	65 €	12 465 €	12 465 €
TOTAL	**n/a**	**n/a**	**105 065 €**	**55 065 €**	**474 465 €**	**370 465 €**

(1) La rémunération variable est versée avec une année de décalage.
La rémunération variable 2018 est identique 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.
La rémunération variable annuelle 2019 correspond à 50 % de la rémunération fixe attribuée et versée en 2019. Elle est soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs (40 %) basés sur la réussite de l'intégration de la société Affine et la commercialisation des immeubles de Massy (Copernic) et Suresnes (Seine Étoile), et de critères de performance quantitatifs (60 %) basés sur la vitesse d'exécution du plan de cession d'actifs et sur la performance des prix de cession, ainsi que sur le contrôle des frais généraux.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2019 à Thomas Georgeon, Directeur Général, par l'émetteur et par toute société du Groupe

TABLEAU 4. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

N/A.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2019 par Thomas Georgeon, Directeur Général

TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

N/A.

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2019 à Thomas Georgeon, Directeur Général

TABLEAU 6. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

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
Plan n° 15 du 28/11/2019	3 000	33,10 €	28/11/2020	28/11/2021	[1]

(1) L'attribution définitive de ces actions gratuites est subordonnée à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur l'intégration de la société Affine et la commercialisation d'actifs immobiliers, et quantitatifs basés sur le plan de cession d'actifs et les frais généraux.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2019 pour Thomas Georgeon, Directeur Général

TABLEAU 7. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
n/a	0	n/a

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

TABLEAU 11. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	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

Le contrat de travail a été suspendu (voir paragraphe 6.4.1.3 ci-avant).

6.4.2.3. Rémunérations et avantages versés et attribués à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué (quinzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué à compter du 28 septembre 2018

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	2017	2018	2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	n/a	141 366 €	467 323 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n/a	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	n/a	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) (1)	n/a	61 770 €	99 300 €
TOTAL	**n/a**	**203 136 €**	**566 623 €**

(1) Les actions gratuites attribuées à Monsieur Bruno Meyer en 2018 l'ont été au titre de son contrat de travail en qualité de Directeur Général Adjoint préalable à sa nomination en qualité de mandataire social.
L'attribution définitive des actions gratuites 2019 est subordonnée à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur l'intégration de la société Affine et la commercialisation d'actifs immobiliers, et quantitatifs basés sur le plan de cession d'actifs et les frais généraux.

Tableau récapitulatif des rémunérations de Bruno Meyer, Directeur Général Délégué à compter du 28 septembre 2018, au cours de l'exercice

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	Montants 2017		Montants 2018		Montants 2019	
	attribués	versés	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	n/a	n/a	75 565 €	75 565 €	308 000 €	308 000 €
Rémunération variable annuelle (1)	n/a	n/a	65 000 €	0 €	154 000 €	65 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	n/a	n/a	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	n/a	n/a	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature (véhicule de fonction, téléphone portable, mutuelle)	n/a	n/a	801 €	801 €	5 323 €	5 323 €
TOTAL	**n/a**	**n/a**	**141 366 €**	**76 366 €**	**467 323 €**	**378 323 €**

(1) La rémunération variable est versée avec une année de décalage.
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.
La rémunération variable annuelle 2019 correspond à 50 % de la rémunération fixe attribuée et versée en 2019. Elle est soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs (40 %) basés sur la réussite de l'intégration de la société Affine et la commercialisation des immeubles de Massy (Copernic) et Suresnes (Seine Étoile), et de critères de performance quantitatifs (60 %) basés sur la vitesse d'exécution du plan de cession d'actifs et sur la performance des prix de cession, ainsi que sur le contrôle des frais généraux.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2019 à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, par l'émetteur et par toute société du Groupe

TABLEAU 4. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

N/A.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2019 par Bruno Meyer, Directeur Général Délégué

TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

N/A.

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2019 à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué

TABLEAU 6. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

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
Plan n° 15 du 28/11/2019	3 000	33,10 €	28/11/2020	28/11/2021	(1)

(1) L'attribution définitive de ces actions gratuites est subordonnée à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur l'intégration de la société Affine et la commercialisation d'actifs immobiliers, et quantitatifs basés sur le plan de cession d'actifs et les frais généraux.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2019 pour Bruno Meyer, Directeur Général Délégué

TABLEAU 7. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Plan n° 14 du 21/11/2018	1 500	(1)

(1) 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.

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

TABLEAU 11. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	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
Bruno Meyer **Directeur Général Délégué** Date début mandat : 2018 Date fin de mandat : 2021	X			X	X (1)			X

Le contrat de travail a été suspendu (voir paragraphe 6.4.1.4 ci-avant).

(1) Une indemnité de départ a été octroyée par le Conseil d'administration à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, le 28 novembre 2019. Il est précisé que cet engagement a été pris par le Conseil d'administration au vu de l'impossibilité de mettre en place la garantie perte d'emploi et/ou révocation autorisée le 28 septembre 2018. Cet engagement, autorisé sous la condition suspensive de l'approbation par la prochaine Assemblée Générale d'une politique de rémunération du Directeur Général Délégué révisée intégrant la faculté d'octroyer ce type d'engagement, n'a pas été effectif en 2019.

6.4.2.4. *Informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce pour les membres du Conseil d'administration (douzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020)*

	Montants attribués en 2017 et versés en 2018	Montants attribués en 2018 et versés en 2019	Montants attribués en 2019 (1)
Mandataires sociaux non dirigeants	**Rémunération au titre du mandat d'administrateur**	**Rémunération au titre du mandat d'administrateur**	**Rémunération au titre du mandat d'administrateur**
AG Real Estate	18 233,65 €	20 136,53 €	20 223,91 €
Auberty Agnès (jusqu'au 20/07/2018)	21 233,65 €	7 541,40 €	n/a
Bernasconi Patrick (à compter du 20/07/2018)	n/a	14 834,28 €	17 807,25 €
De Cazenove Bibiane	24 122,88 €	24 636,53 €	27 723,91 €
Hecquard Maxence (jusqu'au 28/05/2019)	23 372,88 €	22 386,53 €	10 827,55 €
La Mutuelle Générale (à compter du 28/05/2019)	n/a	n/a	6 979,70 €
Marcilhacy Claire (jusqu'au 20/07/2018)	19 622,88 €	6 791,40 €	n/a
Millequant Bernard (jusqu'au 23/03/2018)	20 483,65 €	3 939,63 €	n/a
MM Puccini	14 065,96 €	15 514,30 €	17 890,58 €
Ridoret Didier (à compter du 24/05/2018)	n/a	15 452,50 €	23 973,91 €
Rodarie Hubert	30 958,27 €	38 564,30 €	41 057,25 €
SMABTP	22 622,88 €	13 953,19 €	20 223,91 €
SMA S.A. (à compter du 20/07/2018)	n/a	13 334,28 €	17 890,58 €
SMAvie BTP	18 344,42 €	20 075,42 €	23 973,91 €
Suravenir	14 065,96 €	13 203,19 €	8 557,25 €
Wiedmer-Brouder Marie	24 872,88 €	24 636,53 €	24 723,91 €
TOTAL	**252 000,00 €**	**255 000,00 €**	**261 853,64 €**

(1) La différence entre le montant global de 275 000 euros attribué par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019 et le total de la colonne « Montants attribuées en 2019 » correspond au montant versé à Monsieur Maxence Hecquard au titre de ses fonctions de censeur à compter du 28 mai 2019 (soit 13 146,36 euros).

6.4.2.5. *Ratio d'équité*

Ratio d'équité entre le niveau de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés de la Société de la Tour Eiffel

	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016	Exercice 2015
Directeur Général	**Thomas Georgeon**	**Thomas Georgeon/ Philippe Lemoine (1)**	**Philippe Lemoine**	**Philippe Lemoine**	**Philippe Lemoine**
Rémunération *(en euros)*	370 465	550 813	321 991	281 990	305 836
Ratio sur rémunération moyenne	3	5	3	2	3
Ratio sur rémunération médiane	4	6	4	3	4
Directeur Général Délégué	**Bruno Meyer**	**Bruno Meyer (1)**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
Rémunération *(en euros)*	378 323	76 366	n/a	n/a	n/a
Ratio sur rémunération moyenne	3	1	n/a	n/a	n/a
Ratio sur rémunération médiane	4	1	n/a	n/a	n/a
Rémunération moyenne des salariés (ayant servi de base au calcul du ratio) *(en euros)*	**113 450**	**119 017**	**123 478**	**128 175**	**108 750**
Rémunération médiane des salariés (ayant servi de base au calcul du ratio) *(en euros)*	**93 400**	**92 067**	**90 000**	**84 000**	**71 500**

(1) M. Thomas Georgeon et M. Bruno Meyer ont été respectivement nommés Directeur Général et Directeur Général Délégué le 28 septembre 2018.

6.4.3. Autres rémunérations : options de souscription d'actions et attribution gratuite d'actions

Historique des attributions d'options de souscription d'actions

Information sur les options de souscription venues à échéance en 2019 ou en cours de validité au 31 décembre 2019

TABLEAU 8. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

N/A.

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 2019

TABLEAU 9. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	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

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité au 31 décembre 2019

TABLEAU 10. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2014-14

	Plan n° 13	Plan n° 14	Plan n° 15
Date d'Assemblée	25/05/16	24/05/18	24/05/18
Date du Conseil d'administration	08/12/17	21/11/18	28/11/19
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	15 000	7 000	26 000
Nombre attribué à Thomas Georgeon, Directeur Général à compter du 28/09/2018	**n/a**	**0**	**3 000**
Date d'acquisition des actions	n/a	n/a	28/11/19
Date de fin de période de conservation	n/a	n/a	28/11/20
Conditions de performance	n/a	n/a	(2)
Nombre attribué à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué à compter du 28/09/2018	**n/a**	**1 500**	**3 000**
Date d'acquisition des actions	n/a	21/11/18	28/11/19
Date de fin de période de conservation	n/a	21/11/19	28/11/20
Conditions de performance	n/a	(1)	(2)
Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale	**11 500**	**5 500**	**20 000**
Date d'acquisition des actions	08/12/18	21/11/19	28/11/19
Date de fin de période de conservation	08/12/19	21/11/20	28/11/20
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2019	**11 500**	**7 000**	**0**
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	**3 500**	**90**	**0**
ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT RESTANTES EN FIN D'EXERCICE	**0**	**6 910**	**0**

(1) 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.

(2) L'attribution définitive de ces actions gratuites est subordonnée à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur l'intégration de la société Affine et la commercialisation d'actifs immobiliers, et quantitatifs basés sur le plan de cession d'actifs et les frais généraux.

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité au 31 décembre 2019 (Suite du tableau 10)

PLANS D'ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉS PAR AFFINE, REPRIS PAR LA SOCIÉTÉ DANS LE CADRE DE LA FUSION ABSORPTION LE 18 DÉCEMBRE 2018

	2017 salariés	2017 dirigeants	2018 salariés et dirigeants	2018 salariés
Date d'Assemblée Générale	28/04/2016	27/04/2017	28/04/2016	28/04/2016
Type de plan	actions existantes	actions existantes	actions existantes	actions existantes
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 (1)	oui (1)	oui (1)	oui (1)
Nombre d'actions attribuées	**684**	**2 999**	**4 145**	**2 224**
Nombre d'actions annulées	**0**	**0**		
NOMBRE D'ACTIONS ACQUISES	**684**	**2 999**		

(1) Sauf si départ contraint du salarié ou du mandataire social dans le cadre d'un changement de contrôle.

6.5. *Code de gouvernement d'entreprise*

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

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

N°	Recommandation	Application	Explications
R1	Déontologie des membres du Conseil	oui sauf une exception	Les règles de déontologie préconisées par la recommandation R1 sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration de la Société en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter. La seule exception concerne la procédure de signature du règlement intérieur : la Société considère que la remise de ce document au nouvel administrateur au moment de sa nomination vaut réception, compte tenu de la disposition y incluse prévoyant que « 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 ».
R2	Conflits d'intérêts	oui	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, ladite procédure prévoyant en outre qu'une revue annuelle des conflits sera faite annuellement par le Conseil d'administration après avoir interrogé les administrateurs. Le Conseil d'administration du 5 mars 2020 a constaté : • 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 ; • qu'aucun conflit d'intérêt n'a été identifié.
R3	Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	oui	Le Conseil d'administration comprend six administrateurs indépendants sur un total de douze membres. Les critères d'indépendance définis par le Code Middlenext révisé en septembre 2016 sont examinés annuellement lors du Conseil d'administration d'arrêté des comptes. Le Conseil d'administration du 5 mars 2020 a ainsi procédé à la revue de la qualité d'indépendance des administrateurs. Concernant la société MM Puccini, le Conseil d'administration a estimé que, compte tenu de la détention par le groupe SMA de plus de 50 % du capital de la Société, cet actionnaire détenant près de 10 % du capital, représenté au Conseil d'administration, ne peut être considéré comme participant au contrôle de la Société.
R4	Information des membres du Conseil	oui	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.

N°	Recommandation	Application	Explications
R5	Organisation des réunions du Conseil et des comités	oui	L'ensemble des recommandations est appliqué, étant précisé que l'organisation de visioconférence n'est pas utilisée au sein de la Société car techniquement difficile à mettre en place auprès de tous les administrateurs.
R6	Mise en place de comités	oui	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.
R7	Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	oui	Le règlement intérieur du Conseil est en conformité avec cette recommandation. Il est mis en ligne sur le site internet de la Société.
R8	Choix de chaque administrateur	oui	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.
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 trois 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	La rémunération variable 2019 de Messieurs Thomas Georgeon, Directeur Général, et de Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, est soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs, financiers uniquement, et de critères qualitatifs. Aucun critère qualitatif extra-financier n'a été défini. Les actions gratuites qui leur ont été attribuées sont soumises aux mêmes critères de performance. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants respectent les principes de la recommandation R13.
R14	Préparation de la succession des « dirigeants »	oui	Le Conseil d'administration du 28 novembre 2019 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	Le contrat de travail de Directeur Général Adjoint de Monsieur Thomas Georgeon a été suspendu à compter de sa nomination comme Directeur Général le 28 septembre 2018. La différence entre sa rémunération en tant que Directeur Général Adjoint et celle de Directeur Général a été considérée comme modérée, compte tenu des risques inhérents à un mandat social, et justifie ainsi le maintien de la protection sociale conférée par ce contrat.

N°	Recommandation	Application	Explications
R16	Indemnités de départ	oui	Après avoir constaté l'impossibilité matérielle de mettre en place la garantie perte d'emploi et/ou révocation attribuée le 28 septembre 2018 à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, le Conseil d'administration a autorisé le 28 novembre 2019 l'octroi en sa faveur d'une indemnité de départ, sous la condition suspensive de l'approbation par la prochaine Assemblée Générale d'une politique de rémunération du Directeur Général Délégué révisée, intégrant la faculté d'octroyer ce type d'engagement. Cette indemnité de départ est conforme à la recommandation R16 du Code Middlenext sur les indemnités de départ : elle ne dépasse pas deux ans de rémunération fixe et variable après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail. Elle ne s'appliquera pas si Monsieur Bruno Meyer quitte à son initiative la Société pour exercer de nouvelles fonctions, ou s'il change de fonctions à l'intérieur du groupe Société de la Tour Eiffel. Le Directeur Général quant à lui ne bénéficie 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	La Société n'attribue pas de stock-options. Les actions gratuites attribuées en 2019 au bénéfice du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont en intégralité soumises à des critères de performance pertinents traduisant l'intérêt à moyen long terme de l'entreprise, appréciés sur une période d'une durée significative.
R19	Revue des points de vigilance	oui	Le Conseil d'administration revoit annuellement les points de vigilance, et pour la dernière fois le 5 mars 2020.

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

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
Autorisation d'attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux	24/05/2018 21e résolution	38 mois	1 % du capital à la date de l'AG		CA du 21/11/2018 : attribution de 7 000 actions gratuites CA du 28/11/2019 : attribution de 26 000 actions gratuites
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 octobre 2003 et non remboursées	18/12/2018 2e résolution		376 480 €		Autorisation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription	28/05/2019 20e résolution	26 mois	50 M€	350 M€	Délégation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité pour les actionnaires de cinq jours de bourse minimum	28/05/2019 21e résolution	26 mois	30 M€	350 M€	Délégation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, avec faculté d'un délai de priorité pour les actionnaires	28/05/2019 22e résolution	26 mois	30 M€	350 M€	Délégation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé	28/05/2019 23e résolution	26 mois	20 % du capital par an	350 M€	Délégation non utilisée
Délégation de pouvoirs afin d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	28/05/2019 25e résolution	26 mois	10 % du capital		Délégation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves	28/05/2019 26e résolution	26 mois	20 M€		Délégation non utilisée
Délégation de compétence afin d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne entreprise	28/05/2019 27e résolution	26 mois	600 000 €		Délégation non utilisée

6.7. *Éléments 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 2019.
- 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 2019.
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci (actions de préférence) : Néant.
- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant.
- Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires) : Néant.
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :

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

  Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions. Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six 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 trois, 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 en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions : Le tableau des délégations de compétence en matière d'augmentation de capital figure au paragraphe 6.6 du rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'exercice 2019. Les informations sur le programme de rachat d'actions en cours ou à venir figurent au paragraphe 5.1.3 du rapport de gestion sur l'exercice 2019.
- Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société :

  Les modalités de l'ensemble des emprunts obligataires, représentant au global 880 millions d'euros, contiennent une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société et, de manière plus marginale, pour les emprunts hypothécaires (6 millions d'euros).
- 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 : les informations relatives aux indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus aux dirigeants mandataires sociaux à raison de la cessation ou du changement de fonctions figurent au paragraphe 6.4.2.

6.8. *Participation aux assemblées générales*

La participation aux assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée Générale, les actionnaires doivent justifier de l'inscription en compte de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires résident à l'étranger, au deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

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. *Rapport du Conseil d'administration (Présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020)*

Approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

(Première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, se soldant par un bénéfice de 19 595 273 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés, se soldant par un bénéfice part du Groupe de 1,406 million d'euros.

Affectation du résultat de l'exercice – distribution de dividende et distribution de la prime d'émission

(Troisième résolution)

L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

L'Assemblée Générale, ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 19 595 273 euros, décide, conformément à la proposition du Conseil d'administration de distribuer le bénéfice distribuable de l'exercice s'élevant à 18 615 509 euros ainsi qu'un montant de 14 401 989 euros prélevé sur la prime d'émission qui sera ainsi ramenée à 383 458 940 euros, formant une distribution totale de 2,00 euros par action :

(En euros)	
Résultat de l'exercice	19 595 273
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5 %)	(979 764)
Bénéfice distribuable de l'exercice	18 615 509
Dividende 2019	18 615 509
Distribution prélevée sur le compte « Prime d'émission »	14 401 989
Formant une distribution au titre de l'exercice 2019 de :	33 017 498 [1]

(1) Distribution au titre de l'exercice 2019 fixée à 2,00 euros par action calculée sur la base de 16 508 749 actions composant le capital au 31 décembre 2019.

Constat de l'absence de nouvelles conventions réglementées

(Quatrième résolution)

À titre préalable, nous vous rappelons que seules les conventions nouvelles conclues au cours du dernier exercice clos, voire au début de l'exercice en cours, sont soumises à la présente Assemblée.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 du Code de commerce.

Il est précisé que l'exécution de 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, ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2015 et conclue le 22 novembre 2016, a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Le Conseil a examiné cette convention, ses conditions financières et l'intérêt pour la Société d'en bénéficier, et a pris acte de ce que cette convention répond toujours aux critères qui l'avaient conduit à l'autoriser initialement.

Mandat d'administrateur

(Cinquième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Marie Wiedmer-Brouder arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Indépendance et parité

Nous vous précisons que le Conseil d'administration, considère que Madame Marie Wiedmer-Brouder peut être qualifiée d'indépendante au regard des critères d'indépendance du Code Middlenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Si vous approuvez cette proposition de renouvellement, le Conseil continuera de comprendre :

- cinq femmes sur 12 membres, soit plus de 40 % de femmes, en conformité avec les règles légales ;
- six membres indépendants, en conformité avec le Code Middlenext.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant l'expertise et l'expérience des candidats sont détaillées dans le document d'enregistrement universel – partie 3 – paragraphe 3.4.1.

Nomination de deux administrateurs

(Sixième et septième résolutions)

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, nous vous proposons de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de trois années chacun, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé :

- Imperio Assurances et Capitalisation S.A. dont le siège social est situé 18-20, rue Clément-Bayard, 92300 Levallois-Perret, représentée par Madame Marie-George Dubost (sixième résolution) ;
- Madame Christine Sonnier (septième résolution).

Indépendance et parité

Nous vous précisons que le Conseil d'administration considère que Madame Christine Sonnier peut être qualifiée d'indépendante au regard des critères d'indépendance du Code Middlenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise. La société Imperio Assurances et Capitalisation S.A. ne peut pas quant à elle être considérée comme administrateur indépendant compte tenu de son appartenance au groupe SMA.

Si vous approuvez ces propositions de nominations, le Conseil comprendra :

- six femmes sur 14 membres, soit plus de 40 % de femmes, en conformité avec les règles légales ;
- sept membres indépendants, en conformité avec le Code Middlenext.

Censeur

(Huitième résolution)

Conformément aux dispositions de l'article 12 *bis* des statuts, nous vous demandons de bien vouloir nommer Monsieur Philippe Desurmont en qualité de censeur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Politique de rémunération des mandataires sociaux

(Neuvième à onzième résolutions)

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'administration (neuvième résolution)

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'administration, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel aux paragraphes 6.4.1.1, 6.4.1.2 et 6.4.1.5.

Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général (dixième résolution)

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Directeur Général, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 aux paragraphes 6.4.1.1 et 6.4.1.3.

Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué (onzième résolution)

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 aux paragraphes 6.4.1.1 et 6.4.1.4.

Approbation des informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce

(Douzième résolution)

En application de l'article L. 225-100-II du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver les informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 paragraphe 6.4.2.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux

(Treizième à quinzième résolutions)

En application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et

les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à :

- Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 paragraphe 6.4.2.1 *(treizième résolution)* ;
- Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 paragraphe 6.4.2.2 *(quatorzième résolution)* ;
- Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 paragraphe 6.4.2.3 *(quinzième résolution).*

Proposition de renouveler l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions

(Seizième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 28 mai 2019 dans sa onzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration apprécierait.

La Société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 80 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 132 069 920 euros.

Le Conseil d'administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

Délégations financières

Le Conseil d'administration souhaite pouvoir disposer des délégations nécessaires pour procéder, s'il le juge utile, à toutes émissions qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre du développement des activités de la Société.

Il vous est demandé de renouveler par anticipation les délégations en matière d'offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) (19e résolution) et de placement privé (offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) (20e résolution) compte tenu de la modification des références textuelles, du périmètre de l'offre au public et des nouvelles règles de prix opérées par l'entrée en vigueur du Règlement européen n° 2017/1129 (Prospectus 3) et par l'ordonnance du 21 octobre 2019 (et son décret).

Par ailleurs, il vous est également proposé de renouveler par anticipation les délégations financières suivantes, et de les simplifier en prévoyant des plafonds indépendants :

- délégation pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes (17e résolution) ;
- délégation d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (18e résolution) ;
- délégation d'augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature (22e résolution).

Sur l'état des délégations en cours, vous trouverez le tableau des délégations et autorisations en cours consenties par l'Assemblée Générale au Conseil d'administration et l'état de leur utilisation dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 paragraphe 6.6.

Par ailleurs, compte tenu des délégations susceptibles de générer à terme une augmentation de capital en numéraire, il vous est demandé de statuer sur une délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents à un plan d'épargne entreprise, conformément à la réglementation en vigueur.

Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

(Dix-septième résolution)

La délégation de compétence de cette nature n'a pas été utilisée.

Nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'administration, pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant nominal d'augmentation de capital résultant de cette délégation ne pourrait pas excéder 20 000 000 euros. Ce montant n'inclurait pas le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Délégations de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription

Les délégations de compétence en la matière n'ont pas été utilisées.

Il vous est proposé de renouveler les délégations de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par apport de numéraire avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces délégations ont pour objet de conférer au Conseil d'administration toute latitude pour procéder aux époques de son choix, pendant une période de 26 mois, à l'émission :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance ;
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourraient donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription

(Dix-huitième résolution)

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 50 000 000 euros. À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Nous vous proposons de fixer le montant nominal maximum des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation à 350 000 000 euros.

Les plafonds visés ci-dessus seraient indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

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 pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription

Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

(Dix-neuvième résolution)

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le Conseil d'administration de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait être supérieur à 30 000 000 euros.

À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'imputerait sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la délégation permettant de procéder à des émissions sans droit préférentiel de souscription par placement privé (vingtième résolution.)

Le montant nominal maximum des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 350 000 000 euros.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu par la délégation permettant de procéder à des émissions sans droit préférentiel de souscription par placement privé (vingtième résolution.)

La somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettrait en œuvre la délégation. L'article R. 225-119 du Code de commerce modifié prévoit à cet égard pour les émissions visées au 1° de l'article L. 225-136 du Code de commerce que le prix est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %. Conformément aux dispositions susvisées cette règle de prix n'est pas applicable aux offres au public visées à l'article L. 411-2-1 du Code monétaire et financier.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)

(Vingtième résolution)

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 20 % du capital par an.

À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'imputerait sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la délégation permettant de procéder à des émissions sans droit préférentiel de souscription par offre au public (dix-neuvième résolution.)

Le montant nominal maximum des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 350 000 000 euros.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu par la délégation permettant de procéder à des émissions sans droit préférentiel de souscription par offre au public (dix-neuvième résolution.)

La somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettrait en œuvre la délégation. L'article R. 225-119 du Code de commerce modifié prévoit à cet égard pour les émissions visées au 1° de l'article L. 225-136 du Code de commerce que le prix est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %. Conformément aux dispositions susvisées cette règle de prix n'est pas applicable aux offres au public visées à l'article L. 411-2-1 du Code monétaire et financier.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Autorisation d'augmenter le montant des émissions

(Vingt et unième résolution)

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription précitées (dix-huitième à vingtième résolutions), de conférer au Conseil d'administration la faculté d'augmenter, dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

Ainsi, le nombre de titres pourrait être augmenté dans les 30 jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que l'émission initiale, dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières

(Vingt-deuxième résolution)

Pour faciliter les opérations de croissance externe, nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE

(Vingt-troisième résolution)

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale extraordinaire étant appelée sur des délégations susceptibles de générer immédiatement ou à terme des augmentations de capital en numéraire, elle doit également statuer sur une délégation au profit des adhérents d'un plan d'épargne entreprise.

Dans le cadre de cette délégation, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration, votre compétence à l'effet d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de Groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

En application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, le Conseil d'administration pourrait prévoir l'attribution aux bénéficiaires, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourrait être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de Groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 600 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 30 % ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital 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, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Mise en harmonie des statuts

(Vingt-quatrième résolution)

Il vous est proposé de mettre en harmonie les statuts avec la réglementation en vigueur, en procédant aux modifications suivantes :

Concernant la procédure d'identification des propriétaires de titres au porteur :

- de mettre en harmonie le 4e alinéa de l'article 8 des statuts avec les dispositions des articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce relatifs à l'identification des propriétaires de titres au porteur, modifiés par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, afin d'adopter une rédaction plus large permettant d'utiliser les facultés désormais offertes par la réglementation en la matière et notamment la possibilité d'interroger directement les intermédiaires financiers.

Concernant les modalités de cessions des actions :

- de mettre en harmonie l'article 9 des statuts avec les dispositions de l'article L. 211-15 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un registre de mouvement de titres coté et paraphé.

Concernant le délai d'obtention par les administrateurs du nombre d'actions requis :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa l'article 11 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-25 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, prévoyant qu'un administrateur qui ne serait pas propriétaire du nombre d'actions requis aurait six mois pour régulariser sa situation (et non plus trois mois).

Concernant le rôle du Président du Conseil d'administration :

- de mettre en harmonie le 2e alinéa de l'article 13 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2003-706 du 1er août 2003, afin de supprimer la référence obsolète au fait que le Président du Conseil représente le Conseil d'administration.

Concernant la prise en considération par le Conseil d'administration des enjeux sociaux et environnementaux de l'activité de la Société :

- de mettre en harmonie la première ligne du 2e alinéa de l'article 16 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, afin de l'ajuster au texte qui prévoit désormais que le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Concernant la détermination de la rémunération des administrateurs, du Président du Conseil, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, ainsi que la suppression de la notion de « jetons de présence » :

- de mettre en harmonie les deux premiers alinéas de l'article 19 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 qui a supprimé la notion de « jetons de présence », et par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 qui prévoit que la répartition de la rémunération des administrateurs est déterminée dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce ;
- de mettre en harmonie le 3e alinéa de l'article 19 des statuts avec les dispositions des articles L. 225-47 et L. 225-53 du Code de commerce modifiés par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, qui prévoient que la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce.

Concernant les modalités de participation aux assemblées générales :

- de mettre en harmonie l'article 23 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-85 du Code de commerce modifié par le décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014 concernant la *record date* :
  - en supprimant la référence à l'enregistrement comptable,
  - en remplaçant le délai de trois jours ouvrés par deux jours ouvrés,
  - en adaptant l'incidence du transfert de propriété des titres avant l'Assemblée.

Concernant le délai d'envoi des demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article L. 233-32 :

- de mettre en harmonie l'avant-dernière phrase du 4e alinéa de l'article 24 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-73 modifié par le décret n° 2010-1619 du 23 décembre 2010, qui prévoit que le délai d'envoi des demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article L. 233-32 est de dix jours avant l'Assemblée.

Concernant les fonctions de scrutateurs :

- de mettre en harmonie le 2e alinéa de l'article 25 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-101 du Code de commerce, qui prévoit que les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Concernant la tenue des assemblées générales ordinaires réunies sur 2e convocation :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa de l'article 28 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-69 du Code de commerce modifié par le décret n° 2010-684 du 23 juin 2010, qui prévoit que les assemblées générales ordinaires, réunies sur deuxième convocation peuvent être tenues valablement dix jours après la publication de l'avis de convocation.

Concernant le calcul de la majorité en Assemblée Générale ordinaire :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa de l'article 29 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-98 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019, afin de faire référence aux seules voix exprimées pour le calcul de la majorité en Assemblée Générale.

Concernant les pouvoirs de l'Assemblée :

- de mettre en harmonie l'article 30 des statuts notamment avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 et par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019, et de supprimer en conséquence la référence à la notion de jetons de présence ;
- de supprimer la référence au quitus des administrateurs figurant à l'article 30 des statuts ;
- de supprimer la référence à la publication de certains documents au BALO dans les quatre mois de la clôture et 15 jours avant l'Assemblée Générale, à l'article 30 des statuts.

Modification de l'article 14 des statuts afin de prévoir la faculté de procéder à la consultation écrite des administrateurs

(Vingt-cinquième résolution)

Au titre de la vingt-cinquième résolution, il vous est proposé de modifier l'article 14 des statuts afin de prévoir la faculté pour le Conseil d'administration de prendre certaines décisions par voie de consultation écrite dans les cas et selon les modalités prévues par la réglementation.

À titre informatif, les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'administration pouvant être prises par voie de consultation écrite des membres, visées par l'article L. 225-37 du Code de commerce modifié, sont à ce jour les suivantes :

- cooptation de membres (L. 225-24 du Code de commerce) ;
- autorisations des cautions, avals et garanties (L. 225-35 du Code de commerce) ;
- sur délégation de l'Assemblée Générale extraordinaire, mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires (L. 225-36 du Code de commerce) ;
- convocation de l'Assemblée Générale des actionnaires (L. 225-103-I du Code de commerce) ;
- transfert du siège social dans le même département (L. 225-37 du Code de commerce).

Références textuelles applicables en cas de changement de codification

(Vingt-sixième résolution)

La loi Pacte a habilité le gouvernement à procéder à une recodification des dispositions propres aux sociétés cotées, qui pourrait intervenir prochainement. Cette vingt-sixième résolution vous est proposée afin de prendre acte qu'en cas de modification des références textuelles, les références textuelles correspondant à la nouvelle codification s'y substitueraient.

***

Le Conseil d'administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

6.10. *Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020*

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire

▸ *Première résolution*

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 19 595 273 euros.

▸ *Deuxième résolution*

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice part du Groupe de 1,406 million d'euros.

▸ *Troisième résolution*

Affectation du résultat de l'exercice – distribution de dividende et distribution de la prime d'émission

L'Assemblée Générale, ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 19 595 273 euros, décide, conformément à la proposition du Conseil d'administration de distribuer le bénéfice distribuable de l'exercice s'élevant à 18 615 509 euros ainsi qu'un montant de 14 401 989 euros prélevé sur la prime d'émission qui sera ainsi ramenée à 383 458 940 euros, formant une distribution totale de 2,00 euros par action :

(En euros)

Résultat de l'exercice	19 595 273
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (5 %)	(979 764)
Bénéfice distribuable de l'exercice	18 615 509
Dividende 2019	18 615 509
Distribution prélevée sur le compte « Prime d'émission »	14 401 989
Formant une distribution au titre de l'exercice 2019 de :	33 017 498 [1]

(1) Distribution au titre de l'exercice 2019 fixée à 2,00 euros par action calculée sur la base de 16 508 749 actions composant le capital au 31 décembre 2019.

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

- cas où des actions nouvelles seraient émises entre le 31 décembre 2019 et la date de détachement du coupon ;
- cas où lors du détachement du coupon, 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 sera mise en paiement le 15 juin 2020 et le détachement du coupon interviendra le 11 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, il est rappelé que les distributions versées au titre des trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	2016	2017	2018
Nombre d'actions [1]	12 109 273	12 262 699	15 642 876
Distribution par action	3 euros	3 euros	3 euros
Distribution totale payée	36 327 819	36 788 097	46 928 628

(1) Nombre d'actions ayant un droit au paiement de la distribution.

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 décembre 2019, le montant de la distribution prélevée sur la prime d'émission, exonéré d'impôt sur le revenu, est de 0,8724 euros par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2020, soit 1,1276 euro par action sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 31 décembre 2019, est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2020 sont imposables à l'impôt sur le revenu et soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
  - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées ; et
  - avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices ainsi exonérés.
- Au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 %, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2020 à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2019, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2018 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 1,1276 euros par action.

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

En conséquence de la distribution de prime d'émission objet de la présente résolution, le Conseil d'administration devra procéder, 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'épargne 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.

▸ *Quatrième résolution*

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

▸ *Cinquième résolution*

Renouvellement de Madame Marie Wiedmer-Brouder, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Marie Wiedmer-Brouder en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

▸ *Sixième résolution*

Nomination de Imperio Assurances et Capitalisation S.A. en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de nouvel administrateur Imperio Assurances et Capitalisation S.A. dont le siège social est situé 18-20, rue Clément-Bayard, 92300 Levallois-Perret, ayant pour numéro unique d'identification 351 392 543 RCS Nanterre, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

▸ *Septième résolution*

Nomination de Madame Christine Sonnier en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de nouvel administrateur Madame Christine Sonnier, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution

Nomination de Monsieur Philippe Desurmont en qualité de censeur

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article 12 *bis* des statuts, de nommer Monsieur Philippe Desurmont en qualité de censeur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Neuvième résolution

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'administration, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel aux paragraphes 6.4.1.1, 6.4.1.2 et 6.4.1.5.

Dixième résolution

Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 aux paragraphes 6.4.1.1 et 6.4.1.3.

Onzième résolution

Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 aux paragraphes 6.4.1.1 et 6.4.1.4.

Douzième résolution

Approbation des informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100-II du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 au paragraphe 6.4.2.

Treizième résolution

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 au paragraphe 6.4.2.1.

Quatorzième résolution

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Thomas Georgeon, Directeur Général, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 au paragraphe 6.4.2.2.

Quinzième résolution

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le Document d'enregistrement universel 2019 au paragraphe 6.4.2.3.

▸ *Seizième résolution*

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 28 mai 2019 dans sa onzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 132 069 920 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire

▸ *Dix-septième résolution*

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

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 des articles 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, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités ;
2) décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;
3) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
4) décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 20 000 000 euros, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée ;

5) confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts ;

6) prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▸ *Dix-huitième résolution*

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

1) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
   - d'actions ordinaires,
   - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

   Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3) décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence.

   Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros.

   À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

   Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 350 000 000 euros.

   Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée ;

4) en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
   a/ décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
   b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
   - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
   - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
   - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

5) décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;

6) décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital 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 et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

7) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▸ *Dix-neuvième résolution*

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

1) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires,
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3) le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingtième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 350 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la vingtième résolution ;

4) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi ;

5) décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, mettra en œuvre la délégation ;

6) décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission ;

7) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

8) décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital 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 et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

9) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▸ *Vingtième résolution*

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136 et L. 228-92 :

1) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires,
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3) le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital par an.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la dix-neuvième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 350 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la dix-neuvième résolution ;

4) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;

5) décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation ;

6) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

7) décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital 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, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière ;

8) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▸ *Vingt et unième résolution*

Autorisation d'augmenter le montant des émissions

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des dix-huitième à vingtième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

▸ *Vingt-deuxième résolution*

Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

1) autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder, sur rapport du Commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3) décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
4) ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée ;
5) délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;
6) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

▸ *Vingt-troisième résolution*

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1) délègue sa compétence au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de Groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2) supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation ;
3) fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation ;
4) limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 600 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
5) décide que le prix des actions à émettre, en application du 1) de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours côtés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne ;

6) décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de Groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions ;

7) prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

▸ *Vingt-quatrième résolution*

Mise en harmonie des statuts avec la réglementation en vigueur

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre à jour les statuts :

Concernant la procédure d'identification des propriétaires de titres au porteur :

- de mettre en harmonie le 4e alinéa de l'article 8 des statuts avec les dispositions des articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce relatifs à l'identification des propriétaires de titres au porteur, modifiés par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le 4e alinéa de l'article 8 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En vue de l'identification des propriétaires des titres au porteur, la Société pourra, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, demander, à tout moment, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires. »

Concernant les modalités de cession de titres :

- de mettre en harmonie l'article 9 des statuts avec les dispositions de l'article L. 211-15 du Code monétaire et financier ;
- de modifier comme suit l'article 9 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« La cession des actions nominatives ou au porteur s'opère par simple virement de compte à compte. »

Concernant le délai d'obtention par les administrateurs du nombre d'actions requis :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa l'article 11 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-25 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le dernier alinéa de l'article 11 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

  « 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 six mois. »

Concernant le rôle du Président du Conseil d'administration :

- de mettre en harmonie le 2e alinéa de l'article 13 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2003-706 du 1er août 2003 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le 2e alinéa de l'article 13 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

  « Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. »

Concernant la prise en considération par le Conseil d'administration des enjeux sociaux et environnementaux de l'activité de la Société :

- de mettre en harmonie la première ligne du 2e alinéa de l'article 16 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 ;
- de modifier en conséquence et comme suit la première ligne du 2e alinéa de l'article 16 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

  « Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. »

Concernant la détermination de la rémunération des administrateurs, du Président du Conseil, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, ainsi que la suppression de la notion de « jetons de présence » :

- de mettre en harmonie les deux premiers alinéas de l'article 19 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 et par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 ;
- de modifier en conséquence et comme suit les deux premiers alinéas de l'article 19 des statuts :

  « En rémunération de leurs fonctions, il est attribué aux administrateurs une somme fixe annuelle globale dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire et porté dans les frais généraux.

  Le Conseil répartit ces rémunérations entre ses membres, dans les conditions prévues par la réglementation. »
- de mettre en harmonie le 3e alinéa de l'article 19 des statuts avec les dispositions des articles L. 225-47 et L. 225-53 du Code de commerce modifiés par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le 3e alinéa de l'article 19 des statuts :

  « Les rémunérations du Président du Conseil d'administration assumant ou non les fonctions de Directeur Général, celles du Directeur Général et celles des Directeurs Généraux Délégués sont déterminées par le Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la réglementation. »

Concernant les modalités de participation aux assemblées générales :

- de mettre en harmonie l'article 23 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-85 du Code de commerce modifié par le décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014 ;
- de modifier en conséquence et comme suit l'article 23 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :
  - de supprimer la référence à l'enregistrement comptable figurant à la ligne 8,
  - de remplacer le délai de trois jours ouvrés par deux jours ouvrés, figurant à la ligne 14,
  - de remplacer, à la fin du premier paragraphe, à partir de « Il est toutefois précisé que… » jusqu'à la fin du deuxième paragraphe « nonobstant toute convention contraire », par :

  « L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues par la réglementation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

  Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

  Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire. »

Concernant le délai d'envoi des demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce :

- de mettre en harmonie l'avant-dernière phrase du 4e alinéa de l'article 24 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-73 du Code de commerce modifié par le décret n° 2010-1619 du 23 décembre 2010 ;
- de modifier en conséquence et comme suit l'avant-dernière phrase du 4e alinéa de l'article 24 des statuts :

  « Lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce, ces demandes doivent parvenir à la Société au plus tard le dixième jour avant l'Assemblée. »

Concernant les fonctions de scrutateurs :

- de mettre en harmonie le 2e alinéa de l'article 25 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-101 du Code de commerce ;
- de modifier en conséquence et comme suit le 2e alinéa de l'article 25 des statuts :

  « Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. »

Concernant la tenue des assemblées générales ordinaires réunies sur 2e convocation :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa de l'article 28 des statuts avec les dispositions de l'article R. 225-69 du Code de commerce modifié par le décret n° 2010-684 du 23 juin 2010 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le dernier alinéa de l'article 28 des statuts :

  « Toutefois, les assemblées générales ordinaires, réunies sur deuxième convocation peuvent être tenues valablement dix jours après la publication de l'avis de convocation. »

Concernant le calcul de la majorité en Assemblée Générale ordinaire :

- de mettre en harmonie le dernier alinéa de l'article 29 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-98 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 ;
- de modifier en conséquence et comme suit le dernier alinéa de l'article 29 des statuts :

  « Les délibérations sont prises à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés ; il est tenu compte des votes exprimés par correspondance dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires. »

Concernant les pouvoirs de l'Assemblée :

- de mettre en harmonie l'article 30 des statuts notamment avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 et par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 ;
- de supprimer le quatrième tiret du 4e alinéa de l'article 30 des statuts, qui fait référence au quitus des administrateurs ;
- de supprimer en conséquence la référence à la notion de jetons de présence au septième tiret du 4e alinéa de l'article 30 des statuts ;
- de supprimer les alinéas suivants le quatrième alinéa concernant la publication de certains documents au BALO dans les quatre mois de la clôture et 15 jours avant l'Assemblée Générale, le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingt-cinquième résolution

Modification des statuts afin de prévoir la faculté de procéder à la consultation écrite des administrateurs

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide conformément à la faculté prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce tel que modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019, de prévoir la faculté pour les membres du Conseil d'administration de prendre les décisions relevant de ses attributions propres limitativement énumérées par la réglementation par voie de consultation écrite, et modifie en conséquence l'article 14 des statuts comme suit :

- Il est inséré après le sixième alinéa de l'article 14 le paragraphe suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

  « Le Conseil d'administration pourra également prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs dans les conditions prévues par la loi. »

L'Assemblée Générale décide d'adapter corrélativement l'article 15 des statuts concernant l'identité des administrateurs présents mentionnés dans le procès-verbal et modifie en conséquence la première phrase du 2e alinéa l'article 15 des statuts comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le procès-verbal indique le nom des administrateurs présents ou réputés comme tels, le cas échéant, par les moyens de la visioconférence ou de télécommunication ou suite à leur participation dans le cadre d'une consultation écrite, ou représentés, excusés ou absents, et fait état de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. »

Vingt-sixième résolution

Références textuelles applicables en cas de changement de codification

L'Assemblée Générale prend acte que les références textuelles mentionnées dans l'ensemble des résolutions de la présente Assemblée, font référence aux dispositions légales et réglementaires applicables au jour de leur établissement et qu'en cas de modification de la codification de celles-ci dans le cadre de l'habilitation conférée par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 au gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure visant à regrouper au sein d'une division spécifique du Code de commerce les dispositions propres aux sociétés cotées, les références textuelles correspondant à la nouvelle codification s'y substitueraient.

Vingt-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

7. INFORMATIONS SOCIALES ET FONDATION D'ENTREPRISE

7.1. *Organisation sociale*

Au 31 décembre 2019, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élevait à cinq personnes.

Aux termes du contrat de prestations de services conclu le 20 décembre 2019 à effet rétroactif du 1er janvier 2019, Team Conseil assure notamment la valorisation patrimoniale du portefeuille immobilier, ainsi que l'administration et le juridique du groupe Société de la Tour Eiffel.

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

Par ailleurs, la gestion locative et technique du patrimoine du Groupe ainsi que la commercialisation de certains actifs ont été confiées à Team Conseil par contrats conclus indépendamment. En 2019, 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 2019, l'effectif salarié du Groupe s'élève à 51 salariés. Il s'élevait à 67 au 31 décembre 2018. Le personnel est composé de 35 femmes et de 16 hommes, 40 cadres et 11 non-cadres. En 2019, quatre personnes ont été embauchées. Il n'y a eu aucun départ. Les dépenses réalisées en 2019 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 26 206 euros.

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

7.2. *Activité de la Fondation d'entreprise*

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. 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 euros 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 Fondation d'entreprise a lancé en 2018 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. Monsieur Bruno Cornen a été désigné lauréat le 19 juillet 2018.

Monsieur Bruno Cornen a restitué en juin 2019 son travail sous la forme d'un mémoire qui dresse un panorama des obstacles contemporains freinant la construction de bâtiments réversibles habitation/bureau, et propose un éventail non exhaustif de solutions et de retours d'expérience.

La Fondation d'entreprise a soutenu financièrement la 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 ».

Elle a enfin lancé le 2 mai 2019 un concours sur l'architecture et le biomimétisme ouvert aux étudiants inscrits dans les écoles françaises d'architecture, d'architecture et de paysage et écoles d'ingénieurs, sur le thème suivant : « L'observation de la nature et du vivant offre une formidable bibliothèque de solutions de formes, de processus, de stratégies et d'écosystèmes, inspirant le biomimétisme. L'intérêt pour les sciences émergentes, caractéristique de la personnalité de Gustave Eiffel, devrait conduire les architectes et ingénieurs d'aujourd'hui à proposer de nouvelles solutions de structure, d'enveloppe et/ou d'équipement. Dans cet esprit, il est demandé de concevoir un projet immobilier urbain, de bureaux ou mixte, projetant le développement de la relation au monde. »

Les inscriptions étaient ouvertes jusqu'au 15 juillet et le délai de réception des dossiers s'est achevé le 15 septembre. 23 dossiers ont été déposés par un ensemble de 55 étudiants, individuellement ou réunis en équipes de deux, trois ou quatre étudiants.

L'ensemble de ces projets ont été présentés au jury le 19 novembre 2019, lequel a décerné deux prix et deux coups de cœur.

La soirée de remise des prix s'est déroulée le 3 décembre 2019, au cours de laquelle les lauréats se sont vus remettre les prix suivants :

- 1er prix : une dotation globale de 10 000 euros en numéraire et des logiciels professionnels Abvent d'une valeur de 7 188 euros par équipier ;
- 2e prix : une dotation globale de 8 000 euros en numéraire et des logiciels professionnels d'une valeur de 2 760 euros par équipier ;
- deux Coups de cœurs : une dotation globale de 7 000 euros en numéraire et des logiciels professionnels d'une valeur de 780 euros par équipier.

La Société de la Tour Eiffel a décidé le 28 novembre 2019 de proroger pour trois ans sa Fondation d'entreprise et de la doter d'un nouveau programme pluriannuel de 150 000 euros.

7.3. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF)

ÉDITORIAL 129

PLAN D'ACTIONS RSE 2018-2021 : 4 AXES & 33 ENGAGEMENTS 130

INTRODUCTION 136

MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR 137

STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE 140
- a. Stratégie générale 140
- b. Stratégie de croissance 140
- c. Stratégie RSE 140

1. GOUVERNANCE, ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DROITS DE L'HOMME 143
- 1.1. Éthique et transparence, Droits de l'Homme 143
- 1.2. Gestion des fournisseurs et prestataires 145
- 1.3. Inclusion territoriale 146

2. L'UTILISATEUR CLIENT 149
- 2.1. Satisfaction des utilisateurs clients 149
- 2.2. Santé et sécurité des utilisateurs clients 151

3. LES COLLABORATEURS 153
- 3.1. Développement du capital humain 153
- 3.2. Qualité de vie au travail et sécurité 155

4. LES RESSOURCES NATURELLES 158
- 4.1. Gestion des ressources et déchets 158
- 4.2. Gestion de l'énergie 160
- 4.3. Gestion de l'eau 161
- 4.4. Biodiversité 162

5. LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 165
- 5.1. Stratégie climatique 165
- 5.2. Impacts environnementaux 166

6. PERSPECTIVES 176

A ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE – REPORTING EPRA 177
- Périmètre 177
- Méthodologie 178

B ANNEXE 2 : COMPLIANCE WITH EPRA SBPR 179

C ANNEXE 3 : CORRESPONDANCES GRI G4 182

D ANNEXE 4 : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 185

ÉDITORIAL

Thomas GEORGEON
Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel a redéployé une stratégie générale claire qui repose sur ce qui fait l'essence de notre entreprise : la qualité relationnelle établie avec les locataires et l'ensemble des partenaires.

En effet, en tant que bailleur implanté à long terme sur les territoires, nous faisons cause commune avec nos interlocuteurs. Nous partageons les préoccupations durables de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources et assurer le confort des occupants. De par notre proximité avec les locataires, nous répondons aussi bien aux attentes spécifiques d'une start-up qu'à celles d'une multinationale, dans une confiance réciproque.

Nous assumons pleinement notre Responsabilité Sociétale et Environnementale envers nos parties prenantes, avec la poursuite cette année de la démarche d'amélioration de notre politique en la matière démarrée en 2010.

En 2018, nous sommes rentrés dans une nouvelle ère avec la définition du troisième plan d'actions triennal autour de quatre 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 intégré permettant de fusionner les enjeux fondamentaux de l'entreprise dans la démarche RSE.

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 repose ainsi sur la création et la conservation d'un patrimoine homogène, implanté dans des secteurs à fort potentiel.

Un nouveau cycle de croissance a débuté avec la fusion-absorption de la foncière cotée Affine fin 2018, faisant croître notre patrimoine de plus de 50 %. L'année 2019 a été consacrée à l'intégration et l'ajustement de ce patrimoine et ce travail se poursuivra sur l'année 2020. Nous avons replacé l'Asset Manager au cœur du système et replacé la satisfaction du client-locataire au centre de nos stratégies. Nous avons renforcé la gestion immobilière, qui est internalisée chez Tour Eiffel. Nous avons appliqué ce procédé aux actifs ex-Affine.

PLAN D'ACTIONS RSE 2018-2021 : 4 AXES & 33 ENGAGEMENTS

Les résultats 2019 prennent en compte les actifs du portefeuille Affine. La tendance générale est donc marquée par un fléchissement des indicateurs du à l'impact de la fusion.

Thèmes	Périmètre	Engagements	Indicateur
AXE 1 – LA SATISFACTION DES LOCATAIRES			
Mesure de la satisfaction	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
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
AXE 2 – TERRITOIRE ET ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX			
Éthique 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
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 multitechniques et de multiservices respectant une clause de développement durable. **NEW**	% *(en nombre)* de contrats multitechniques ayant une clause environnementale ou visant une charte environnementale
Mécénat et partenariats	STE et parties prenantes externes	Participation active à des instances locales et associations professionnelles **NEW**	Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles

* *L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille Ex-Affine.*

Objectif 2021	Résultats au 31/12/2018	Résultats au 31/12/2019	Commentaires
80 % des locataires sont satisfaits	69 %	65 %	Depuis 2016, La Société de la Tour Eiffel a réalisé 4 enquêtes de satisfaction et constate une baisse de la participation qui tend à majorer le poids des insatisfaits. Il est donc prévu de mettre en place un nouvel outil de mesure permanente et instantanée de la satisfaction des locataires tout au long du « parcours client ».
100 % des contrôles réglementaires et obligatoires effectués	84 %	81 %	81 % des contrôles réglementaires et obligatoires ont été effectués en 2019.
80 % de surface accessible	54 %	44 %	Le pourcentage de surface accessible aux PMR a diminué entre 2018 et 2019.
70 % d'actifs *(en nombre)* bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants	66 %	56 %	En 2019, une étude a montré que 56 % des actifs bureaux bénéficient d'au moins 1 service (espace forme, conciergerie, crèche, restaurant et mini-boutique, navette) à destination des occupants. L'objectif de 2021 est d'atteindre les 70 %.
3* au GRESB au Gold à l'EPRA sBPR	3* au GRESB Bronze à l'EPRA sBPR	3* au GRESB Argent 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 2019, elle obtient 3 étoiles et souhaite le garder durant les deux 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 Argent sBPR Awards » en 2019.
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 2019, 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 multitechniques comprennent une clause environnementale ou se réfère à une charte environnementale	53 %	67 %	En 2019, 67 % des contrats multitechniques détenaient une clause environnementale. L'objectif est d'atteindre les 100 % d'ici 2021.
Investir 150 milliers d'euros par an	187 889 €	144 082 €	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 2019, 144 082 € ont été versés dans ces associations.

Thèmes	Périmètre	Engagements	Indicateur
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	% 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	% 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 à périmètre constant	Diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, en cohérence avec une trajectoire 2 °C	Moyenne des émissions de GES par m² loué Périmètre constant bureaux IDF
	Patrimoine	Éradiquer 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 à périmètre constant	Réduire les consommations énergétiques finales à horizon 2030	Moyenne des consommations d'énergie finale par m² loué sur le patrimoine des bureaux IDF à Périmètre constant

* *L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille Ex-Affine.*

Objectif 2021	Résultats au 31/12/2018	Résultats au 31/12/2019	Commentaires
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 de développements.
70 % des déchets sont valorisés en matière ou énergie	70 %	70 %	En 2019, 70 % des déchets ont été valorisés en matière ou en énergie sur les projets de développement.
80 % en valeur d'actifs certifiés ou labélisés	76 %	73 %	À fin 2019, 73 % du patrimoine de bureaux francilien bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.
100 % des actifs diagnostiqués *(en surface)*	0 %	100 %	L'analyse des risques physiques liés au changement climatique a été effectuée sur l'ensemble du patrimoine en 2019. L'objectif 2021 est ainsi atteint.
80 % d'actifs *(en nombre)* situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun*	82 %	90 %	L'acquisition du portefeuille Affine a permis de porter à 90 % la part des actifs du patrimoine *(en nombre)* situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun, dépassant ainsi l'objectif 2021.
- 40 % en 2030 *(par m² loué)* d'émissions de GES par rapport à 2013	- 21 % à climat constant entre 2013 et 2018	- 16,4 % à climat constant entre 2013 et 2019	Une baisse de 16,4 % des émissions de gaz à effet de serre *(en kg CO_2/m²)* est constatée sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2019. 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_2e/ETP/an	1,99	2,22	Les collaborateurs ont une empreinte carbone de 2,22 tCO_2eq. Cette augmentation s'explique par le poids carbone important des déplacements professionnels qui ont augmenté de 104 % par rapport à 2018. Ces déplacements ont été nécessités par la situation de nombreux actifs ex-Affine en région.
80 % *(en valeur)* des bureaux IDF audités*	77 %	53 %	Plusieurs audits énergétiques ont été réalisés en 2019, notamment sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine. Ce travail sera poursuivi en 2020 pour se rapprocher de l'objectif visé de 80 % en 2021.
50 % *(en valeur)* du patrimoine	45 %	68 %	En 2019, 68 % du patrimoine est équipé d'un système de pilotage.
100 % de la surface du patrimoine	84 %	85 %	La part de la surface cartographiée du patrimoine reste stable malgré l'accroissement du patrimoine.
- 40 % en 2030 de réduction des consommations *(en énergie finale par m² loué)* par rapport à 2013	- 14 % à climat constant entre 2013 et 2018	- 13,40 % à climat constant entre 2013 et 2019	Avec 13,4 % 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.

Thèmes	Périmètre	Engagements	Indicateur
AXE 3 – EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT *(SUITE)*			
Gestion de l'eau	Bureaux IDF à périmètre constant	Réduire les consommations d'eau du patrimoine à horizon 2030	% *(l/m²/an)* de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF *(à périmètre constant)*
Collecte et le tri des déchets	Bureaux	Collecter les déchets générés	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets
	Patrimoine	Connaître 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	Étendre le périmètre des annexes environnementales sur la totalité des baux	% d'annexes environnementales signées sur les baux
	Patrimoine	Étendre le périmètre des annexes environnementales sur la totalité des baux	% d'annexes environnementales signées sur les baux
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	Turnover volontaire
	STE	Assurer le bien-être des collaborateurs	Ancienneté
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 revues annuelles

Objectif 2021	Résultats au 31/12/2018	Résultats au 31/12/2019	Commentaires
Réduire les consommations d'eau de - 30 % en 2030 *(en l/m²/an)* pour les bureaux IDF par rapport à 2013	- 27 % *(en l/m²/an)* entre 2013 et 2018	- 9 % *(en l/m²/an)* entre 2013 et 2019	Les consommations d'eau ont diminué d'environ 9 % entre 2013 et 2019 sur le périmètre bureaux IDF.
70 % *(en surface)* du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets	81 %	79 %	Le tri des déchets est pratiqué sur la majorité des actifs de la Société. Ces actifs représentent 79 % de la surface du patrimoine.
90 % *(en valeur du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets)* de reporting (détaillé par nature de déchets)	75 %	78 %	Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 78 % des actifs avec tri sélectif en 2019.
50 % du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques	54 %	26 %	26 % des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques en 2019 avec notamment l'obtention du label EcoJardin® sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine.
50 % d'annexes environnementales signées sur les baux	19 %	24 %	En 2019, 24 % d'annexes environnementales ont été signées sur les baux. L'objectif est d'atteindre 50 % d'ici deux ans.
70 % de comités verts tenus sur les baux soumis à annexe environnementale	73 %	57 %	En 2019, des comités verts ont été organisés sur 57 % des actifs soumis à annexe environnementale.
100 % des salariés formés sur la thématique du développement durable	63 %	100 %	En 2019, un séminaire d'entreprise s'est tenu en septembre sur les thématiques de la RSE et du développement durable. L'intégralité des collaborateurs ont ainsi bénéficié de cette formation.
Le turnover volontaire *(en %)*	0,00 %	3,33 %	
Ancienneté *(en années)* des collaborateurs	7,2	7,9	
Au moins 2 % de la masse salariale consacrée à la formation	2,73 %	2,79 %	
2 revues annuelles	NC	NC	

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

INTRODUCTION

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 2019, son patrimoine de plus de 660 000 m² est situé à 59 % en Île-de-France.

TEAM Conseil

La totalité du patrimoine est gérée par TEAM Conseil, opérateur intégré et filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel. TEAM Conseil regroupe une cinquantaine 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 :

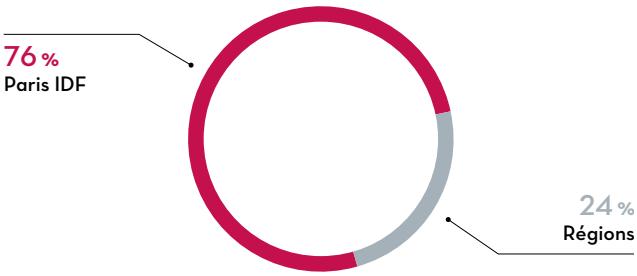
- un service de marketing et communication ;
- un service juridique immobilier ;
- un service RSE ;
- un secrétariat général ;
- un service administratif et financier avec le contrôle de gestion et financier, les ressources humaines et les services informatiques.

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 :

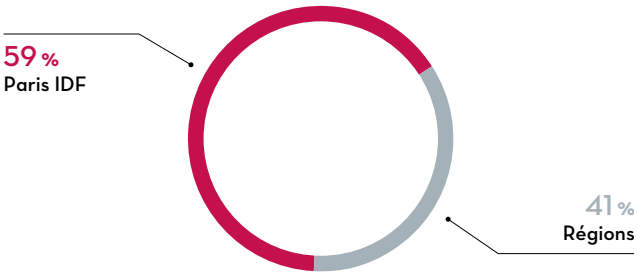
- **le professionnalisme :** la recherche d'excellence vis-à-vis de ses pairs ;
- **la valorisation et la reconnaissance des compétences** des collaborateurs ;
- **l'esprit d'équipe :** la volonté de s'entraider pour réussir ;
- **l'anticipation :** la capacité à trouver des solutions ;
- **la confiance :** 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 bon niveau de commercialisation en augmentation depuis 2010 avec une demande placée de 2,3 millions de m² en 2019, proche de la moyenne décennale. Le taux de vacance est au plus bas à 5 %.

▸ **RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE**
(En valeur)



▸ **RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE**
(En m²)



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.

NOTRE CRÉATION DE VALEUR PARTAGÉE

HUMAIN

/ Locataires

- Fidélisation et montage de nouveaux projets en commun
- 69 % de satisfaction (enquête menée au 4e trimestre 2019)
- Actionnaires aussi clients, proximité
- Transparence avec une meilleure remontée des informations
- Terme moyen pondéré des baux : 5,3 ans
- 56 % des actifs disposent d'au moins un service

/ Collaborateurs

- Autonomie favorisée
- Anticipation des besoins
- Cohésion de Groupe
- Fidélisation des employés (faible turnover)

FINANCIER

- Loyer en croissance + 90 % en 5 ans
- Résultat net récurrent EPRA 50,0 M€
- 54,2 € ANR EPRA par action
- Cash-flow courant 47,1 M€
- Dividende proposé à 2 €
- Relation privilégiée avec les investisseurs

ENVIRONNEMENT

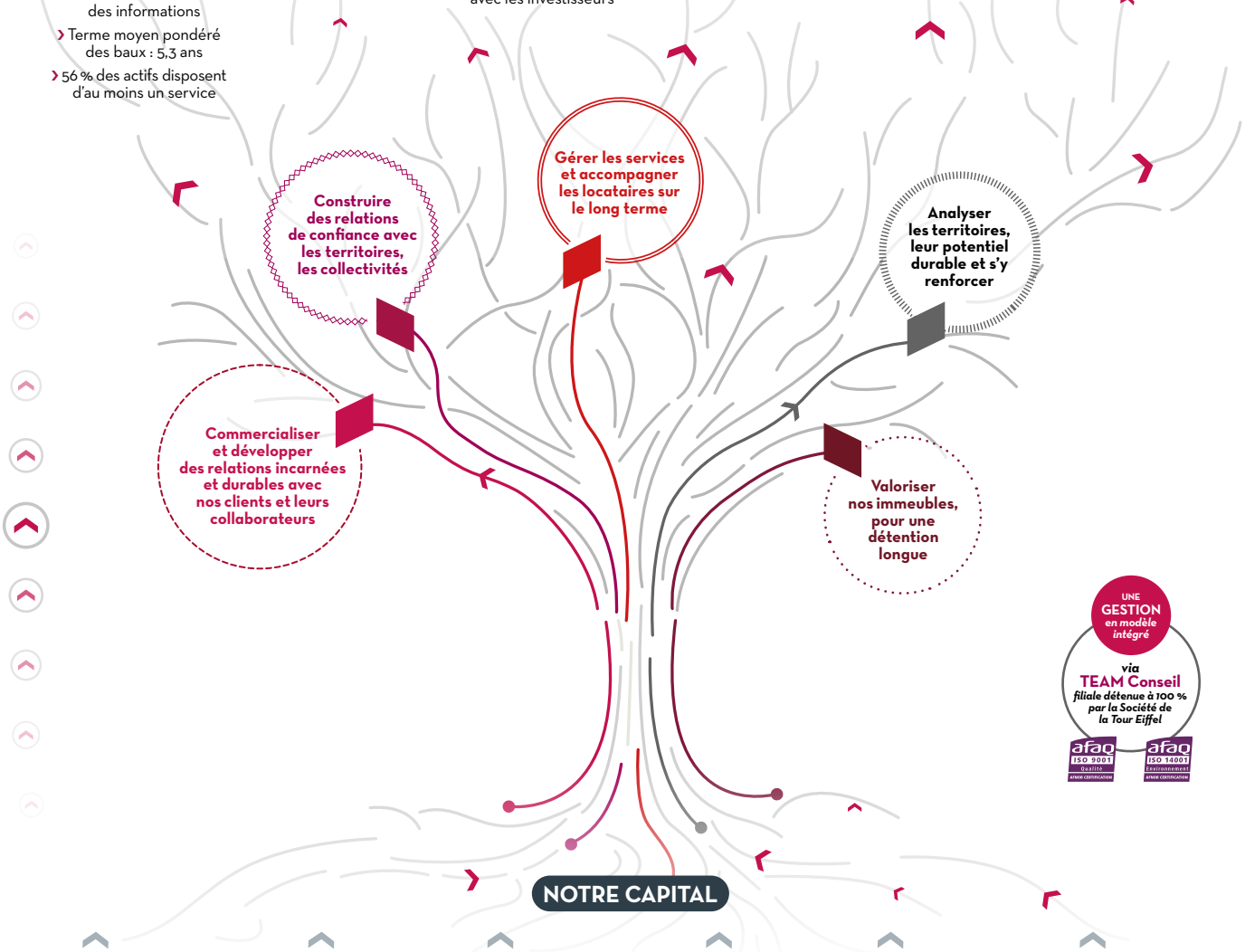
- Amélioration constante de la performance énergétique
- - 13,4 % de consommation d'énergie depuis 2013
- - 16,4 % de GES depuis 2013
- 100 % des immeubles livrés sont certifiés

SOCIÉTAL

- Acteur économique de confiance
- Acteur de l'aménagement du territoire
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires
- Fondation d'Entreprise et partenariats

IMMOBILIER

- Taux d'impayé très bas
- 20,4 M€ de baux signés ou renouvelés
- Dilution du risque locatif pour une meilleure résilience



NOTRE CAPITAL

HUMAIN

- 53 collaborateurs
- 650 heures de formation pour nos équipes

INTELLECTUEL

- Pure player de la location de bureaux
- Conseil d'administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
- Vision claire des bureaux de demain

FINANCIER

- 1,9 Md€ de patrimoine
- 912 M€ de dette
- 49 % ratio de *Loan-To-Value* (LTV)

ENVIRONNEMENT

- 73 % du patrimoine Bureaux Grand Paris certifié
- Actions de biodiversité
- Comité RSE

SOCIÉTAL

- 535 fournisseurs
- Liens forts avec les collectivités et les organismes publics
- Charte éthique
- Fondation d'Entreprise

IMMOBILIER

- Patrimoine de 715 000 m² en France dont 22 % en régions
- 626 baux

Commercialiser et développer des relations incarnées et durables avec nos clients et leurs collaborateurs et gérer les services et accompagner les locataires sur le long terme

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 d'une organisation rigoureuse et partagée tournée vers la satisfaction des locataires d'une part, et la responsabilité environnementale de l'entreprise, d'autre part. Cet outil est très structurant et vertueux, 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.

Les équipes de commercialisation sont disponibles pour les futurs locataires pour les aider dans leur projet d'installation. Les réponses apportées aux demandes des locataires déjà en place, qu'il s'agisse d'une extension de surface sur site, d'un transfert ou d'une réduction de surfaces, 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.

FOCUS SUR DES RÉCENTES PRISES À BAIL

Inauguré en octobre 2019, le Campus Eiffel à Massy confirme son succès par la signature d'un bail de plus de 3 000 m² de bureaux par un grand groupe de l'industrie du cosmétique. Cette signature porte le taux d'occupation du campus à plus de 70 % à sa livraison et témoigne de l'attractivité et du dynamisme de la ville de Massy.

Le choix d'un acteur international de s'implanter à Massy conforte la Société de La Tour Eiffel dans sa stratégie de développement et témoigne de l'attractivité et du dynamisme de la ville de Massy et des opportunités d'investissements qu'offre ce territoire.

Société de la Tour Eiffel assure au quotidien la proximité avec ses locataires grâce à une gestion proactive du patrimoine assurant ainsi 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 maintien de la performance des équipements techniques, de proposition de services innovants et de mise aux normes des actifs acquis Cette proximité avec le terrain crée un cercle vertueux.

Les sites se gèrent comme une petite ville, avec des aménagements spécifiques, des lieux de convivialité, étant un soin tout particulier apporté aux espaces extérieurs. Ces espaces peuvent être pourvus de tables de pique-nique installées non loin de *foodtrucks* ou des boulodromes qui permettent des moments de convivialité entre les occupants, mais également des solutions techniques plus complexes comme l'installation d'un PC sécurité ou d'un centre de tri sélectif dédié.

Analyser les territoires, leur potentiel durable et s'y renforcer

La Société de la Tour Eiffel détient un patrimoine constitué à 86 % de bureaux et situé à 72 % (en valeur) dans le Grand Paris et dans une logique de parcs d'affaires, de campus ou de pôles tertiaires : le modèle de foncière, 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 41,5 milliards d'euros d'investissements [1] en 2019 (dont 61 % dans les bureaux), une nouvelle année record. Les perspectives pour l'année 2020 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 mais également dans les métropoles régionales dynamiques dans une stratégie 80/20 (80 % dans le Grand Paris et 20 % en régions). La Société de la Tour Eiffel a une stratégie de renforcement sur les sites sur lesquels elle est déjà présente. De plus, elle 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 STRATÉGIE DE RENFORCEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

La Société de la Tour Eiffel a acquis en 2019 l'immeuble Nautile situé dans le Parc Eiffel Nanterre-Seine renforçant ainsi son implantation au sein de son Parc Eiffel Nanterre-Seine. L'immeuble, à usage principal de bureaux, bénéficie d'une superficie de 1 360 m² avec 32 places de parking.

Cette acquisition permet à la Société de la Tour Eiffel d'étendre son périmètre de détention au sein de son parc d'affaire qui totalise désormais 21 immeubles, soit 74 200 m² de surface de bureaux.

(1) *Source Cushman & Wakefield.*

FOCUS SUR LA STRATÉGIE DE RENFORCEMENT EN RÉGION

La Société de la Tour Eiffel, a renforcé sa présence sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence par l'acquisition des bâtiments 1 et 21, entièrement loués d'une surface totale de 2 076 m².

Cette nouvelle transaction de la Société de la Tour Eiffel sur le Parc du Golf, porte sa quote-part de détention à près de 73 %. En octobre 2019 déjà, l'acquisition d'un immeuble d'une surface de 4 900 m² et d'un terrain de 7 hectares à développer avait marqué une nouvelle étape dans l'élargissement de son patrimoine immobilier à Aix-en-Provence lui permettant ainsi de porter sa propriété à plus de 37 000 m² de surfaces construites.

Reconnu pour sa forte attractivité, avec un taux d'occupation avoisinant les 100 %, le Parc du Golf, situé au cœur du Pôle d'activité d'Aix-en-Provence, bénéficie d'un positionnement idéal et offre de nombreuses solutions d'implantation pour des sociétés de toutes tailles et de tous secteurs d'activité. Ce parc fait également l'objet d'une politique de labellisation BREEAM® In-Use sur une grande majorité de ses bâtiments.

Sa localisation, aux carrefours de voies de communication routières et autoroutières (A51, A7 et A8), à quelques minutes de la gare TGV d'Aix-en-Provence et de l'aéroport international Marseille Provence, participe au dynamisme croissant de ce pôle tertiaire. L'arrivée récente d'une nouvelle offre de restauration, « le Comptoir du Parc », participe au confort du locataire.

FOCUS SUR LA FUSION ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ AFFINE RE

Fin 2018, la fusion absorption de la société Affine RE par la Société de la Tour Eiffel a été approuvée par les deux Assemblées Générales. Le rapprochement de ces deux foncières a positionné la Société de la Tour Eiffel à la 5e place des foncières cotées (SIIC) à dominante bureaux. En juin 2019, la valeur du patrimoine s'élevait à plus de 1,8 milliard d'euros avec un revenu locatif annualisé de 104,3 millions d'euros, une hausse de 40 % par rapport à 2018.

La stratégie de Société de la Tour Eiffel vise désormais à détenir un patrimoine 100 % Bureaux, situés à 80 % dans le Grand Paris et à 20 % dans des métropoles régionales à fort potentiel (Stratégie 100/80/20).

L'année 2019 est une année de transition et d'absorption des actifs d'AFFINE, dans le périmètre d'action de la RSE avant d'intégrer ce portefeuille au sein des outils de gestion immobilière et technique. De ce fait l'ensemble des indicateurs est impacté par cette augmentation de périmètre. Toutefois, la gestion dynamique déployée au cours de l'année 2019, prolongée en 2020 devrait permettre un retour à une évolution très positive des indicateurs.

Valoriser nos immeubles pour une détention longue

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 également rester innovant dans l'offre de services, mais ne pas verser dans les effets de mode ni 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). Ainsi, 100 % des développements de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés.

FOCUS SUR UN DÉVELOPPEMENT RÉCENT

Les premières pierres de deux bâtiments du Parc Eiffel Paris-Saclay ont été posées en juin 2019. Il s'agit d'un projet de 13 560 m² de bureaux dont 730 m² de restaurant inter-entreprises qui seront implantés au cœur du Parc.

Ces deux bâtiments seront certifiés HQE Excellent et viendront s'ajouter aux 17 000 m² déjà en exploitation sur le Parc.

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.

Construire des relations de confiance avec les territoires, les collectivités

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. La Société de la Tour Eiffel s'impose comme un acteur à long terme et est donc perçue favorablement par les collectivités locales. Des partenariats bénéfiques peuvent donc être mis en place.

STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

a. *Stratégie générale*

Les cinq 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, notamment 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, l'objectif a été atteint avec la fusion-absorption d'Affine.

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'Économie 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*

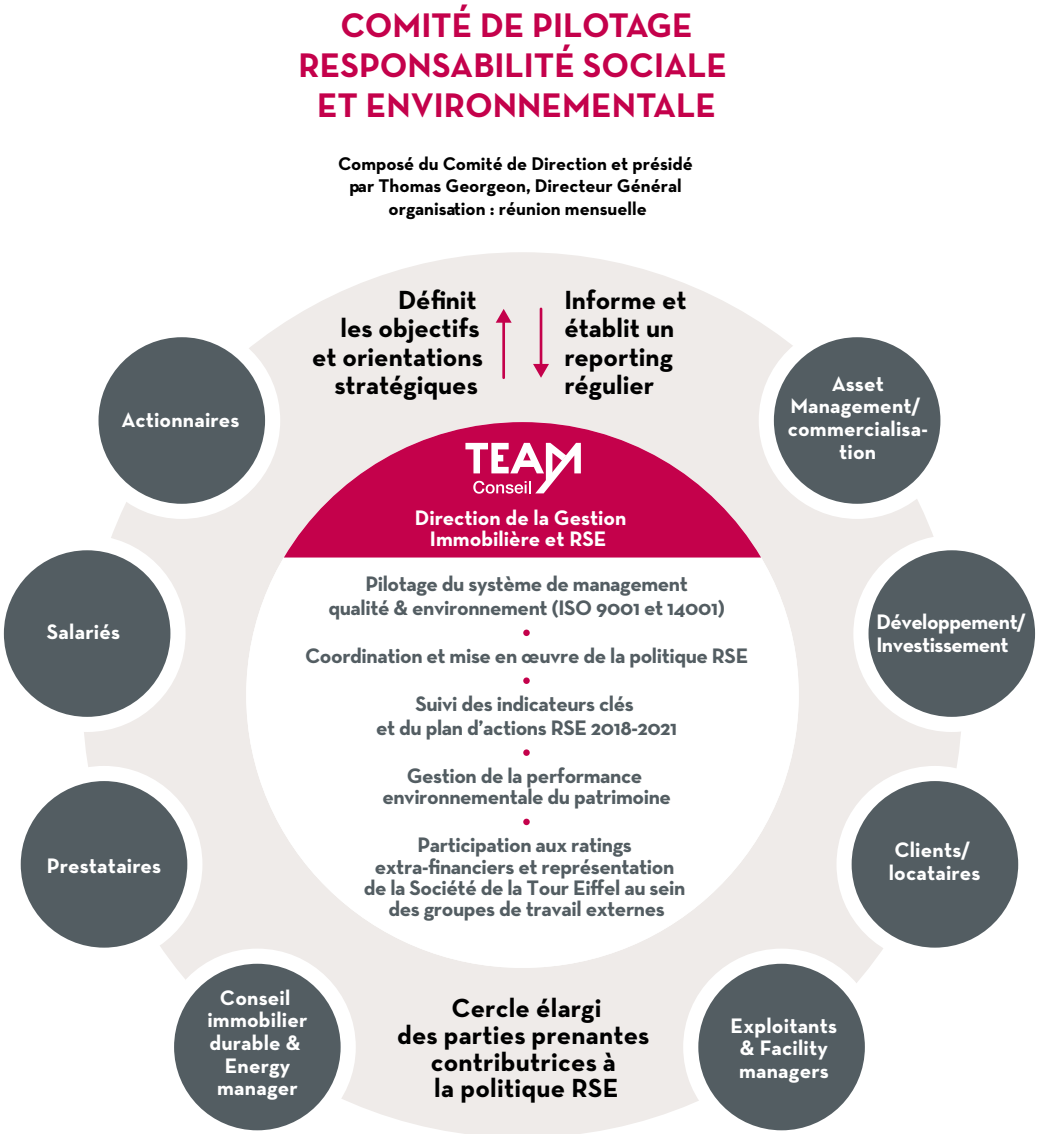
Pour accompagner cette croissance, la Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux diverses problématiques de son secteur d'activité. En tant que gestionnaire immobilier, elle a conscience de son rôle et de sa responsabilité 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'usager (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 de la RSE et Fabienne Renucci, la Chargée de Mission Direction Générale et RSE. Cette gouvernance permet d'avoir un comité représentatif au plus haut niveau 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 se sont 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 R.225-105 du Code du commerce) ;
   - benchmark par rapport aux pairs.

Ci-dessous, selon l'article L. 226-102-1 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
• 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 • Évasion fiscale	• 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
Éthique 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 GES	Les émissions de gaz à effet de serre élevées

1. GOUVERNANCE, ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DROITS DE L'HOMME

1.1. *Éthique et transparence, Droits de l'Homme*

Étant 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.

1.1.1. Corruption

Le premier risque significatif identifié dans cette catégorie est la corruption.

Description du risque

Le délit de corruption se définit par la faculté d'exercer un pouvoir envers une entreprise ou un salarié afin d'obtenir des prestations plus intéressantes. 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.

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 ;
- la charte éthique à laquelle l'intégralité des collaborateurs adhère.

L'objectif est de maintenir l'engagement de l'ensemble des collaborateurs dans la lutte contre la corruption sur le long terme.

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 ;
- des sessions de formation obligatoires animées par un déontologue.

Règlement intérieur – Gestion des conflits d'intérêts

En 2018, le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a renforcé les dispositions du règlement intérieur relatives aux conflits d'intérêts. Chaque nouvel administrateur est ainsi soumis à des règles plus strictes permettant d'exclure et de prévenir toutes situations sujettes à un conflit d'intérêts.

En 2019, le Conseil d'administration et l'actionnariat ont modifié leur composition, pour prévenir la gestion de conflit d'intérêt. Deux censeurs sont nommés au Conseil d'administration et assurent le respect des décisions prises lors du Conseil.

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 cinquième 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. Avec un score de 76/100, elle enregistre une progression de 7 points par rapport à 2018.

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. Cette année, la Société de la Tour Eiffel s'est distinguée en remportant deux récompenses. La foncière, pour la deuxième année consécutive, a obtenu un Trophée EPRA Or pour sa transparence en matière d'information financière. Elle s'est vue attribuer un Trophée EPRA Argent pour la qualité de ses informations en matière de RSE.

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.

En 2017, une procédure a été mise en place à la suite de la nouvelle réglementation MAR (Réglementation européen 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.

Depuis 2015, un déontologue joue le rôle de conseiller auprès des personnes confrontées au délit d'initié. Il répond ainsi aux préoccupations des collaborateurs et de la Direction Générale. Des sessions de formation sur le délit d'initié sont rendues obligatoires pour tous les collaborateurs. En 2019, deux sessions de formations ont été menées.

Charte éthique interne

En 2014, la Société de la Tour Eiffel a mis en place une charte éthique interne destinée à l'ensemble des collaborateurs, qui se doivent de la respecter. Inspirée notamment du Pacte Mondial de l'ONU, 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.

Un comité, auquel sont invités 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 bien-fondé des chantiers, ayant au préalable fait l'objet d'une enveloppe budgétaire validée par la Direction Générale.

Dans le cas d'un budget de travaux supérieur à 30 000 euros, un dossier d'appel d'offres 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 Direction de la Gestion Immobilière 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.

Résultats

100 %
des salariés ont signé la charte éthique interne
en 2019

2 sessions
d'information animées par le déontologue ont été organisées
en 2019

30 heures
de sensibilisation ont été animées par le déontologue
en 2019

Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

100 % **DE SALARIÉS ENGAGÉS DANS LA CHARTE ÉTHIQUE INTERNE**
en 2019

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. Avec 100 % des nouveaux arrivants engagés dans la charte éthique interne, elle maintient l'ensemble des salariés dans cette lutte. L'objectif sera de maintenir ce pourcentage sur le long terme.

1.1.2. Évasion fiscale

Le second risque identifié dans cette catégorie est l'évasion fiscale.

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'État (pertes budgétaires, diminution du PIB). Face à cette situation, les États 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.

Description de la politique

Le risque de l'évasion fiscale n'est pas un sujet applicable à la Société. En effet, bénéficiant 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.

1.2. 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.

1.2.1. Description du risque

La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer ses impacts environnementaux et sociaux tout au long de sa chaîne de valeur en adoptant un comportement responsable avec fournisseurs et prestataires. 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. S'ajoute à cela une discontinuité du service fourni en lien avec une mauvaise performance sociale, environnementale et éthique liée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.

1.2.2. 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 d'une clause de développement durable notamment dans les contrats de prestations multitechniques.

La Société de la Tour Eiffel s'engage à ce que 100 % des contrats de prestations multitechniques et/ou multiservices présentent des clauses environnementales en 2021 et à ce que 50 % des prestataires soient engagés dans une politique de développement durable.

1.2.3. Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel organise ses principales relations avec les sous-traitants et fournisseurs sous trois formes :

Contrat multitechnique

Afin d'assurer les performances des fournisseurs et sous-traitants, la Société de la Tour Eiffel a mis en place des contrats multitechniques qui définissent les conditions et obligations que doit suivre le prestataire ainsi que son engagement environnemental tout au long des missions menées.

Aux termes du contrat multitechnique mis en place, le prestataire s'engage à assurer la qualité de ses prestations par le recours à un personnel qualifié (diplômes reconnus, formations techniques adéquates) disposant de connaissances suffisantes en termes de sécurité et hygiène afin de prévenir les incidents et d'ainsi leur assurer des bonnes conditions de travail.

Ce contrat comprend une clause de développement durable qui définit les engagements à tenir en matière d'environnement :

- gestion des déchets et produits polluants ;
- maîtrise des consommations énergétiques ;
- contrôle de la sécurité (plan de prévention, EPI, lutte contre les incendies).

Le prestataire s'engage à mettre tout en œuvre pour la faire appliquer par ses propres fournisseurs et sous-traitants.

Chartes de chantier

Les Chartes de Chantier, simplifiées pour les petits travaux d'amélioration et complètes pour les chantiers de rénovation ont pour objet de définir les conditions d'exécution des travaux et les obligations des différentes entreprises intervenantes. Au travers de ces chartes, la Société de la Tour Eiffel engage ses prestataires et fournisseurs à suivre un comportement responsable dans leurs missions, notamment sur le choix des matériaux employés et la gestion de l'impact de leur activité sur l'environnement (déchets, biodiversité, eaux, air, voisinage, territoire, etc.).

Référencement des fournisseurs

Chaque département de la Société exige une fiche de référencement avant d'intégrer de nouveaux prestataires amenés à travailler avec la Société de la Tour Eiffel. Contacts, assurance, qualification y sont renseignés. En complément, les prestataires ont l'obligation de fournir la documentation fiscale, sociale, RSE, certificat de label ou certification, déclaration sur l'honneur de respect de la législation du travail. Une application de gestion des référencements développée par une start-up sera prochainement mise en place afin de permettre une mise à jour permanente de ces informations et documentation.

Notation des fournisseurs

La Société de la Tour Eiffel met en place un processus d'amélioration continue avec l'ensemble de ses prestataires en les évaluant sur différents aspects : rapport qualité/prix, respect du cahier des charges, relation client, respect du planning, propreté chantier etc. La notation est communiquée au prestataire dans l'objectif d'une amélioration continue de la relation. L'application informatique de gestion des référencements fournisseur assurera également le suivi des notations et leur analyse.

1.2.4. Résultats

64 % (42 sites)
***(en nombre)* de sites bénéficiant d'un contrat multitechnique**

67 % (28 sites)
***(en nombre)* des contrats multitechniques incluent une clause environnementale**

1.2.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

+14 points ***(EN NOMBRE)* DE CONTRATS MULTITECH/SERVICES VISANT LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE** *par rapport à 2018*

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 2019, 67 % des contrats multitechniques visaient une charte environnementale ou comportaient des clauses environnementales. Une progression de 14 points est observée par rapport à l'année 2018. L'objectif sera d'atteindre les 100 % en 2021.

1.3. *Inclusion territoriale*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le désengagement avec les instances locales.

1.3.1. 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 par exemple peut entraîner une exclusion territoriale. Une telle exclusion conduit à un désengagement économique et social avec la communauté locale.

1.3.2. 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 mène une participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et des associations professionnelles (OID, FSIF, IEIF). Elle souhaite également poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel (décrite en 1.3.3) et d'attribuer des dotations annuelles et des dons dans des actions de mécénat.

1.3.3. 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 est en effet pour chacun de ses projets de développement 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.

Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel a signé en 2019 la prise à bail de 11 000 m² de bureaux sur son campus Eiffel Orsay par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay. La future présence du siège social de l'agglomération de Saclay sur le campus s'inscrit dans une démarche d'inclusion territoriale.

Insertion sociale

La Société de la Tour Eiffel s'engage dans le développement de l'insertion sociale. En partenariat avec l'association Atout PLIE, la Société de la Tour Eiffel favorise l'insertion professionnelle durable. Des personnes confrontées à des difficultés sociales et/ou professionnelles sont ainsi accompagnées afin de les stabiliser en emploi durable. En 2019, les travaux sur le campus d'Orsay ont permis l'insertion professionnelle de travailleurs sur les chantiers. Les heures de travail effectuées par des personnes en insertion professionnelle représentaient 3 % du montant du marché cette année.

Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel

En 2007 a été créée la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel. 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. Elle favorise l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et contribue à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel par l'organisation de concours sur des thèmes relatifs à l'immobilier. Depuis sa création, quatre concours ont été initiés mobilisant ainsi une soixantaine de jeunes architectes et ingénieurs pour chaque édition. Le concours de cette année portait sur l'architecture et le bio mimétisme, une thématique très actuelle. L'objectif du concours était de concevoir un projet immobilier (bureaux ou mixte) projetant le développement d'une architecture bio-inspirée.

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. La bourse était ouverte aux étudiants et jeunes professionnels, ingénieurs et architectes de moins de 35 ans. La dotation s'élevait à 20 000 euros sur 10 mois en partenariat avec la fondation Excellence de SMA et le soutien du groupe ABVENT. Sous la tutelle de Pierre Vincent, architecte et enseignant chercheur, le boursier a concentré son travail sur la réversibilité du bâtiment. Le travail de recherche a été effectué de septembre 2018 à juin 2019 et celui-ci a été présenté en décembre 2019 à la remise des prix du 4e concours.

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

2007
NAISSANCE DE LA FONDATION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
Encourager la créativité et l'innovation et favoriser l'insertion professionnelle dans ces métiers

2008
1er CONCOURS
Conception d'un édifice grande hauteur sur le Champs de Mars

2010
2e CONCOURS
Proposer un plan de réhabilitation sur la Passerelle Eiffel Bordeaux

2011
BOURSE D'ÉTUDE FONDATION EIFFEL
Deux étudiantes ont reçu une bourse pour un voyage d'étude en Amérique du Sud sur les mythes et réalités de la présence de Gustave Eiffel

ENTRE 2012 ET 2016
PLAN QUINQUENNAL
150k euros investis pour encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain

2016
3e CONCOURS
Concevoir un immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay

2017
PROLONGATION FONDATION
Prolongation de la Fondation de trois années avec une nouvelle dotation de 150k euros

2018
BOURSE DE RECHERCHE
Création d'une bourse de recherche sur la mutabilité/réversibilité des bâtiments

2019
4e CONCOURS
Concevoir un projet immobilier bureaux ou mixte projetant le développement de la relation au monde

Partenariats et Associations

La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur et élue au Conseil d'administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (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. La Société de la Tour Eiffel, également membre du bureau de l'OID, y est représentée par Odile Batsère, trésorière de l'association. L'OID a été reconnue par l'obtention du statut d'intérêt général.

La Société de la Tour Eiffel est également membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (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 intéressant.

La Société de la Tour Eiffel adhère également à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (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 signataire 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.

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 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 faciliter la communication et de minimiser l'impact du chantier sur leur quotidien (panneaux d'informations, cahier des plaintes, boîtes aux lettres...). Sur les chantiers plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises sont amenés à intervenir 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.

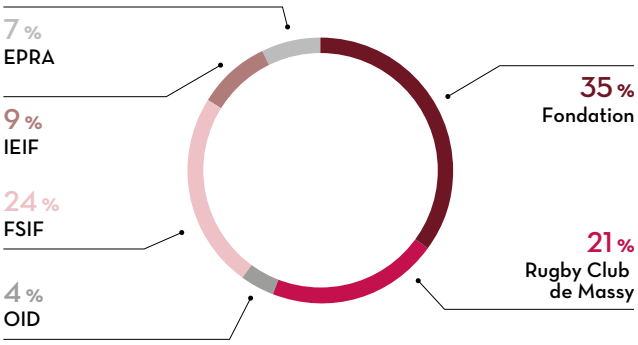
Lors de projets de rénovation, une des dispositions mises en place sur l'ensemble des chantiers est la communication vis-à-vis des occupants. Afin de prévenir les différents locataires, des lettres d'information ou courriels leur sont envoyées précisant la nature, les enjeux, la durée des travaux ainsi que les contacts utiles. Ces lettres sont validées par l'AMO Environnemental puis diffusé 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.

1.3.4. Résultats

FONDATION	FSIF	RUGBY CLUB DE MASSY
50 000 euros (35 %)	34 282 euros (24 %)	30 000 euros (21 %)

IEIF	EPRA	OID
13 200 euros (9 %)	10 000 euros (7 %)	6 600 euros (4 %)

RÉPARTITION DU BUDGET INVESTI DANS LES INSTANCES LOCALES ET ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES



1.3.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

-23 % DE MONTANT INVESTI DANS LES ACTIONS DE MÉCÉNAT *par rapport à 2018*

La Société de la Tour Eiffel souhaite s'investir dans les instances du secteur de l'immobilier afin de favoriser son inclusion territoriale. Malgré une diminution du montant investi par rapport à l'année 2018, la Société de la Tour Eiffel s'implique à l'échelle locale et nationale chaque année. Elle souhaite investir annuellement 150 milliers d'euros dans les instances locales et nationales.

2. L'UTILISATEUR CLIENT

2.1. *Satisfaction des utilisateurs clients*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la dégradation ou absence de services.

2.1.1. 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, la sécurisation des sites, 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 la détérioration de 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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

Assurer
le fonctionnement et la qualité des équipements

Encadrer
la qualité de la prestation par la rédaction de clauses contractuelles prestataires/fournisseurs

Assurer
un suivi fréquent et régulier de la maintenance sur les actifs afin d'assurer aux locataires une prestation de qualité

Noter
les prestataires selon plusieurs critères et fait part des éventuelles pistes d'amélioration ou change de prestataire si celui-ci atteint une notation insuffisante

Organiser
annuellement des comités d'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. Voici des exemples de nouveaux services proposés en 2019 :

CY-CLOPE
Valorisation des mégots sur plusieurs sites (ex. : Montigny - Diagonale Ouest, Diagonale Sud...)

SPORTS
Sur 14 sites soit 22 % des sites *(en nombre)*

GROOMBOX
Conciergerie par consigne

PATIOS-TERRASSES
sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine

POTAGERS ET VIGNES
sur les Parcs Eiffel Nanterre-Seine et Orsay, Parc Paris Saclay

CRÈCHE
Sur 13 sites soit 20 % des sites *(en nombre)*

MINI BOUTIQUE
Sur 10 sites soit 16 % des sites *(en nombre)*

RESTAURANTS
Sur 31 sites, soit 48 % des sites *(en nombre)*

FOCUS : PRESTATION CY-CLOPE

70 Mds
C'EST LE NOMBRE DE MÉGOTS
produits en **france**
en une année

500 litres
C'EST LA QUANTITÉ D'EAU POLLUÉES PAR 1 SEUL MÉGOT
1 mégot met jusqu'à **12 ans**
pour disparaître

300 000
C'EST LA QUANTITÉ DE MÉGOTS PRODUITS
en un an dans une **entreprise**
de 1 000 personnes

Les mégots sont valorisés à 100 % : ils serviront de combustible afin de produire de l'énergie et ainsi économiser l'utilisation de matières premières.
Nous traitons les mégots avec notre partenaire CHIMIREC, leader français du traitement des déchets dangereux en circuit court.

EN 2019, 16 400 MÉGOTS ONT ÉTÉ COLLECTÉS

>> SOIT **410** MÈTRES

>> SOIT PLUS D'**1** FOIS LA TAILLE DE LA TOUR EIFFEL

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 dans le but de partager sur les sujets d'actualité :

- les sites sont visités régulièrement par les différents acteurs ;
- des réunions de gestion, des comités environnementaux sont tenus ;
- des rendez-vous personnalisés sont régulièrement organisés.

Le dialogue est surtout entretenu par une présence régulière sur site auprès des prestataires et des locataires dans le but d'échanger avec les représentants de chacun : tout est fait pour que le locataire soit assuré qu'il est le client principal et que les équipes de la Société de la Tour Eiffel sont là pour l'accompagner.

24 %
des sites font l'objet d'une annexe environnementale

57 %
des baux soumis à annexe environnementale ayant fait l'objet de comités verts

Traçabilité des demandes des locataires

Depuis le 1er janvier 2017, la Société de la Tour Eiffel a déployé 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.
- Sous sa forme plateforme collaborative, elle permet la mise à disposition des locataires l'ensemble des documents, obligatoires et réglementaires ou proposés volontairement, en version dématérialisée.

Mesure de la satisfaction locataires

La satisfaction client était jusqu'à présent mesurée par une enquête de satisfaction adressée alternativement à nos locataires en région et en Île-de-France.

Depuis 2016, quatre enquêtes de satisfaction ont été menées. En 2019, l'enquête révèle que 65 % des locataires de la Société de la Tour Eiffel se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits » des locaux qu'ils occupent.

Des plans d'action ont été élaborés pour pallier les insatisfactions révélées par l'enquête, essentiellement sur :

- l'efficacité des systèmes de chauffage/climatisation ;
- le développement des services de restauration ;
- le suivi énergétique ;
- la mise à disposition de mobiliers pour le transport doux (vélo, véhicules électriques, covoiturage).

Constatant un certain essoufflement de la participation des locataires aux enquêtes de satisfaction, la Société de la Tour Eiffel souhaite faire évoluer la solution Kolimmo en un outil de mesure permanente de la satisfaction locataire. **KOLIMMO interviendra à chaque moment du « PARCOURS CLIENT » par une sollicitation brève et efficace du client avec une possibilité d'automatisation, synthèse et analyse.**

Accessibilité – Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

La Société de la Tour Eiffel s'efforce de rendre l'ensemble de son patrimoine accessible aux PMR. Comme chaque année, elle a réalisé un travail de mise à jour des Ad'AP (Agenda d'accessibilité programmée) notamment sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine. Les rénovations de hall d'entrée menées sur le Parc du Golf et le Parc d'Orsay ont permis de mettre les sanitaires aux normes PMR. En 2019, le pourcentage de surface accessible aux PMR atteint 44 %. L'objectif de 2021 est d'atteindre 80 %.

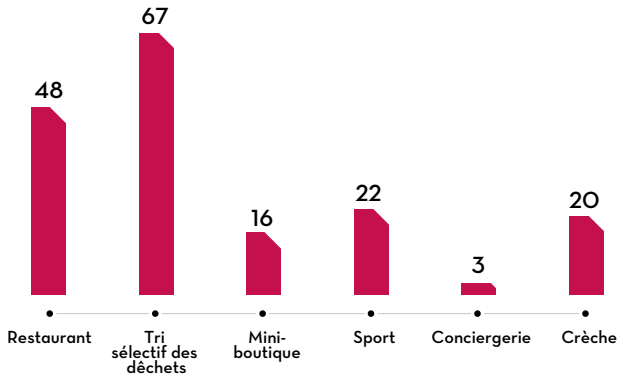
44 %
Le pourcentage de surface accessible aux PMR

2.1.4. Résultats

65 %
de satisfaction des occupants (locataires Régions) en 2019

56 %
d'actifs *(en nombre)* bénéficiant d'une offre de service à destination des occupants en 2019

▸ **TAUX DE COUVERTURE PAR TYPE DE SERVICE**



2.1.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

+8,5 points **DE SATISFACTION DES OCCUPANTS (LOCATAIRES RÉGIONS)** *par rapport à 2017*

La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer le confort et le bien-être des occupants dans les locaux. Une amélioration de la satisfaction des occupants est observée en comparaison avec l'enquête réalisée en 2017. L'enquête de satisfaction de 2019 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.

2.2. *Santé et sécurité des utilisateurs clients*

Le risque majeur identifié dans cette catégorie est les risques liés à l'usage des locaux loués.

2.2.1. Description du risque

La Société de la Tour Eiffel est consciente du risque que représente l'environnement immédiat des locaux sur la santé et la sécurité de ses utilisateurs, pouvant entraîner une augmentation des accidents et des maladies chez les locataires, les visiteurs et les prestataires présents sur le bâtiment :

- le matériel et équipement manquants ou inadaptés (ex. : éclairage, rampes, signalisations, etc.) ;
- le non-respect des réglementations et contrôles obligatoires ;
- l'absence de surveillance des accès ;
- les défauts d'entretien et d'hygiène.

participent aux risques de chute, d'infection et au manque de sécurité des personnes présentes sur le site.

2.2.2. Présentation de la politique

La Société de la Tour Eiffel s'engage à prendre les mesures nécessaires à la prévention et à la réduction des risques liés à la sécurité et à la santé au sein des locaux de son parc immobilier.

2.2.3. Présentation des diligences

Phase d'exploitation

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de la Tour Eiffel suit l'intégralité des contrôles réglementaires, obligatoires ou recommandés, des installations techniques ainsi que la levée des observations éventuellement émises par le Bureau de Contrôle ou le mainteneur. De cette manière, elle assure à ses locataires, aux prestataires et aux personnes présentes sur site occasionnellement 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. Les sujets « amiante », contrôle des fuites de fluides frigorigènes et des débits d'air neuf sont suivis en gestion environnementale et traités en gestion technique dans les règles de l'art afin de protéger les utilisateurs susceptibles d'être exposés. L'ensemble de ces 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.

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.

60 %
(en nombre)
des 146 bâtiments qui ont fait l'objet d'un DTA

100 %
des exercices d'évacuation sont réalisés au niveau de chacun des bâtiments à l'aide d'un expert

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.

2.2.4. Résultats

186 — **CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET OBLIGATOIRES ONT ÉTÉ EFFECTUÉS SUR LE PATRIMOINE** *en 2019*

81 % — ***(EN NOMBRE)* DES CONTRÔLES EFFECTUÉS ÉTAIENT CONFORMES SUR LE PATRIMOINE** *en 2019*

2.2.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

-3 points — ***(EN NOMBRE)* DE CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET OBLIGATOIRES EFFECTUÉS ET CONFORMES SUR LE PATRIMOINE** *par rapport à 2018*

En 2019, la Société de la Tour Eiffel a réalisé 186 contrôles réglementaires sur le patrimoine dont 81 % étaient conformes. L'objectif est d'atteindre 100 % en 2021. Le taux a légèrement fléchi du fait de l'augmentation du périmètre par l'apport des actifs du portefeuille AFFINE.

3. LES COLLABORATEURS

3.1. *Développement du capital humain*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la gestion des compétences et ressources humaines inadaptées.

3.1.1. 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.

3.1.2. 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 :

GESTION DES TALENTS

Former les collaborateurs et perfectionner leurs compétences

✓ Formations plénières / ciblées
✓ Plan d'intéressement / Article 83
✓ Entretien de performance

CULTURE D'ENTREPRISE

Préserver l'ADN de la Société de la Tour Eiffeil et la qualité de vie au sein de la Société

✓ Respect du Pacte Mondial de l'ONU
✓ Dialogue social
✓ Ergonomie des locaux

RECRUTEMENT

Recruter de nouveaux talents selon les besoins de la Société

✓ Évolution interne favorisée
✓ Respect de la diversité
✓ Respect de l'égalité professionnelle

L'objectif est d'assurer le bien-être des collaborateurs et de favoriser la montée en compétence des collaborateurs en consacrant au moins 2 % de la masse salariale à la formation chaque année.

3.1.3. Présentation des diligences

Des actions ont été mises en place selon les trois axes de la politique RH présentée ci-dessus :

Formation

La formation des 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. En 2019, 100 % des salariés ont été formés pour un total de 650 heures (plus de 850 heures pour les alternants).

Les trois axes de la politique de formation sont :

AXE D'ORGANISATION

Formations à l'outil de gestion locative EVEN

✓ Formations après chaque nouveau recrutement
✓ Formations plénières de validation des acquis et de mise à niveau des collaborateurs

AXE MÉTIER

✓ Formations plénières à la veille immobilière, juridique, fiscale
✓ Formations plénières aux outils bureautiques
✓Formations ciblées (évolution de carrière, perfectionnement des compétences)

AXE RELATIONS HUMAINES

✓ Coaching personnel
✓ Apprentissage à la rédaction de synthèse
✓ Gestion du temps et du stress

La Société de la Tour Eiffel souhaite également que ses collaborateurs prennent conscience des enjeux RSE. En 2019, le séminaire d'entreprise a été organisé autour de la thématique de la RSE. L'ensemble des collaborateurs ont ainsi suivi des animations et formations environnementales à cette occasion. Une séance de sensibilisation aux certifications ISO 9001 & 14001 a également eu lieu notamment pour les nouveaux collaborateurs. Des déjeuners ont été organisés pour débattre plus librement, département par département, de ces sujets environnementaux. À noter que des cours d'anglais ont été mis en place en 2019 au bénéfice des collaborateurs qui le souhaitaient.

Recrutement/Évolution

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, de tickets-restaurants et l'application de l'Article 83 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 ;
- l'évolution interne est favorisée dans la mesure du possible.

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. 3.2.3 « 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.

FOCUS SÉMINAIRE

Cette année, la Société de la Tour Eiffel a organisé son premier séminaire d'entreprise. À cette occasion, l'ensemble des collaborateurs s'est rendu dans le sud de la France les 19 et 20 septembre. Réunis autour de la thématique de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), les collaborateurs ont participé à diverses animations de découverte et de sensibilisation. Des intervenants extérieurs, Antoine Guibourgé de la société MUGO et Thierry Ohayon de la société SERAMM sont venus présenter leurs métiers abordant les thèmes de la biodiversité et du traitement de l'eau.

À l'occasion d'une sortie en mer, une collecte des déchets a été menée sur une plage des Îles de Frioul. Aux côtés de l'association Océan de Vie, pas moins de 400 litres de déchets ont été ramassés en l'espace 2 heures.

Le séminaire a également été l'occasion pour les collaborateurs de visiter le parc du Golf (à Aix-en-Provence) et le parc des Aygalades (à Marseille) avec notamment une visite du bâtiment l'Olivier livré en janvier 2019, premier bâtiment E+/C-.

3.1.4. Résultats

RÉSULTATS 2019

2,79 % **DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION** *en 2019*

3.1.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

+0,07 point **ÉVOLUTION DU % DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION** *par rapport à 2018*

Cet indicateur de performance prend en compte les heures de formation à l'école des alternants.

3.2. *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.

3.2.1. 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.

3.2.2. Description de la politique

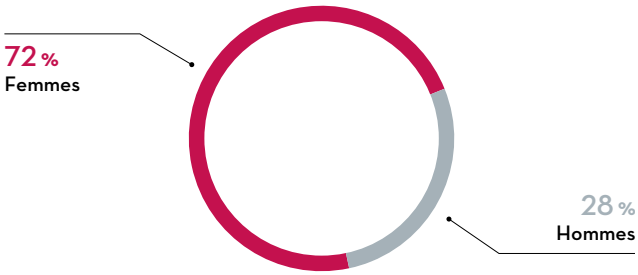
La Société de la Tour Eiffel se mobilise pour favoriser la qualité de vie au travail en créant un environnement de travail favorable à l'épanouissement des collaborateurs et leur assure un cadre de travail optimal par la mise en place d'une charte éthique interne. L'objectif est de maintenir un turnover volontaire de moins de 5 % sur le long terme.

3.2.3. 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).

La liberté d'association et la reconnaissance effective du droit de négociation collective

L'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire

L'abolition effective du travail des enfants

L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession

La déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail et son suivi

En parallèle, la Société de la Tour Eiffel a mis en place un partenariat avec le Café Joyeux pour faciliter l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés. Café Joyeux est la première famille de cafés-restaurants qui emploie des personnes en situation de handicap mental ou cognitif. Les salariés de Café Joyeux sont encadrés par une équipe composée d'éducateurs spécialisés. Grâce aux formations et à l'adaptation des postes selon leurs compétences et leurs besoins, Café Joyeux assurent le service des cafétérias des locaux de la Société de la Tour Eiffel.

		Code EPRA	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018*
Effectifs	Effectif salarié		53	34
	Hors mandataires sociaux		51	32
	Avec mandataires sociaux		53	34
	dont hommes	Diversity-Emp	15 (28 %)	12 (35 %)
	dont femmes		38 (72 %)	22 (65 %)
	Nombre ETP		53	34
	Âge moyen des salariés		44	46
Mouvement du personnel	Recrutement externes hors mandataires sociaux	Emp-Turnover	8	5
	Départs		2	0
	Taux de rotation volontaire *(%)*		3,33	0
Rémunérations	Masse salariale totale *(en milliers d'euros)*		4 615	3 451
	Ratio salaire Hommes/Femmes	Diversity-Pay	1,99	2,56
	dont Direction Générale		Non applicable***	NC
	dont Conseil d'administration		NC	NC
	dont manager		1,52	NC
	Salariés actionnaires de la Société *(%)*		100	100
Formation	Nombre total d'heures de formation**		650	496,24
	% de salariés formés		100	69
	Nombre total d'heures de formation par collaborateurs	Emp-Training	12,26	14,6
Temps de travail et absentéisme	Taux d'absentéisme *(%)*	H&S-Emp	1	2
	dont accidents du travail		0	1
Entretiens professionnels	% de collaborateurs ayant un entretien annuel d'évaluation	Emp-Dev	100	100

* *Les résultats 2018 ne prennent pas en compte l'effectif d'Affine.*
** *Cet indicateur prend en compte les heures de formation à l'école des alternants.*
*** *La Direction Générale est composée de deux hommes, il n'est donc pas possible d'indiquer un ratio H/F.*

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 8e 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

- ✓ Offre de services et de restaurations à proximité importante
- ✓ Espaces de repos équipés et entretenus
- ✓ Mobilier neuf
- ✓ Espace gym

MOBILITÉ

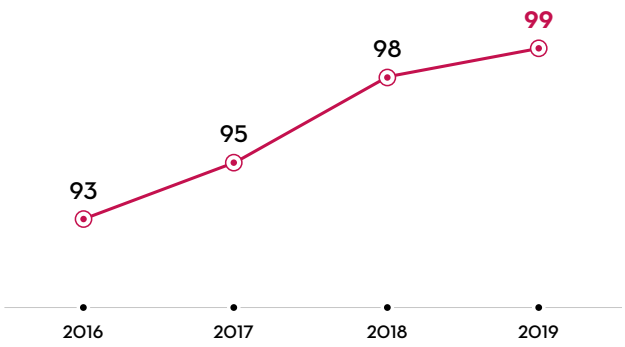
- ✓ Meilleure fluidité
- ✓ Site plus accessible aux grands axes routiers
- ✓ L'utilisation des transports en commun facilitée (RER, Bus, Métro)

PRATICITÉ ET ESPACE

- ✓ Deux plateaux reliés par un ascenseur et des escaliers
- ✓ Des salles de réunions plus spacieuses
- ✓ Équipements de vidéoconférence pour éviter les déplacements

Après trois années d'occupation des nouveaux locaux, l'ensemble des collaborateurs a un avis positif. Cette adresse facilite les relations avec les clients et les collaborateurs ont ressenti une amélioration de la qualité de vie au travail.

ÉVOLUTION DU TAUX DE PRÉSENCE
(En %)



De plus, en 2019 la Société de la Tour Eiffel a renouvelé le contrat de prestation de livraison de panier de fruits avec Serdeco. Chaque lundi et mercredi, un panier de 5 kg de fruits de saison est 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 ».

Comme chaque année, une campagne de vaccination contre la grippe s'est tenue en novembre 2019. Organisée au sein même des locaux de la Société de la Tour Eiffel, cette campagne a permis de veiller à la santé des collaborateurs.

L'ensemble de ces actions favorise le bien-être au travail. La progression depuis 2016 du taux de présence est signe donc que la Société de la Tour Eiffel améliore les conditions de travail de ses collaborateurs atteignant en 2019 un taux de présence de 99 %.

Par rapport à 2016, le taux de présence de l'année 2019 s'est amélioré de 6 points.

3.2.4. Résultats

RÉSULTATS 2019

7,9 années	**NOMBRE D'ANNÉES D'ANCIENNETÉ EN MOYENNE D'UN COLLABORATEUR**
3,3 %	**TURNOVER VOLONTAIRE**

3.2.5. Indicateurs de performance

INDICATEURS DE PERFORMANCE

+ 0,70 année — **ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ANNÉES D'ANCIENNETÉ EN MOYENNE D'UN COLLABORATEUR** *par rapport à 2018*

+ 3,33 années — **ÉVOLUTION DU % DE TURNOVER VOLONTAIRE** *par rapport à 2018*

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 quasi nul.

4. LES RESSOURCES NATURELLES

4.1. *Gestion des ressources et déchets*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la production élevée de déchets.

4.1.1. 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 les effets négatifs sur l'environnement que peut avoir le gaspillage.

4.1.2. 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/réemploi 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) sur 80 % de la valeur concernée par la collecte sélective et le tri des déchets et que pour chaque opération, 70 % des déchets soient valorisés soit en matière soit en énergie sur les opérations d'ici 2021.

4.1.3. 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. La Société de la Tour Eiffel a mis en œuvre plusieurs actions pour permettre de respecter cette loi :

- l'accompagnement des sociétés locataires par la mise en place d'une prestation de tri et de reporting pour les immeubles. Le tri sélectif s'est déployé sur le Parc du Golf, le Parc des Aygalades et le Parc Eiffel Nanterre-Seine avec les prestataires Lemon Tri et Tri-O ;
- la mise en place de centres de tri et de locaux déchets sur les sites. En 2019, des locaux déchets ont été créés sur le site de Nanterre Seine, Vélizy-Vauban, Saint-Cloud-Franay et le Nanterre-Delta ;
- la sollicitation des locataires au travers du livret d'accueil et du règlement intérieur qui définissent les règles liées au tri et à l'usage des locaux déchets (utilisation de sacs-poubelles, propreté du local, etc.).

La Société de la Tour Eiffel a également mené des actions en interne pour réduire les déchets à la source :

- l'organisation d'une semaine zéro impression dans le cadre de la semaine du développement durable ;
- la suppression des bouteilles d'eau en plastique à usage unique par l'installation de fontaines à eau ;
- l'organisation des repas d'affaire avec le traiteur Le Cercle qui n'utilisent que des contenants et couverts à usage multiple et recyclables.

Matériaux

Exploitation

Dans le cadre de ses contrats multitechniques, 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 100 kg par chargement ou par mois.

Par ses contrats multitechniques, la Société de la Tour Eiffel s'emploie dans une démarche de gestion des déchets et de valorisation de ces derniers.

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 équipements subsistant en parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.

Rénovation

En 2019, le réemploi aussi appelé « le curage vert » s'est développé sur les sites en rénovation partielle. De nombreux matériaux ont été récupérés/réutilisés par l'entreprise Backacia, une entreprise spécialisée dans le réemploi de composants du bâtiment :

- plus de 4 000 m² de plateaux de bureaux ;
- 450 mètres linéaires de cloisons vitrées et non vitrées ;
- 70 portes ;
- 470 m² de moquette ;
- 180 mètres linaires d'ossature ;
- quelques racks de baies informatiques et quelques luminaires.

Par ailleurs, sur tous les chantiers de plus de 500 m², le fournisseur Amstrong s'engage à récupérer les faux plafonds et à les recycler à 100 %. Ainsi, 7 000 m² de faux plafonds ont été récupérés en 2019.

Développements

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. En 2020, le tri sélectif sera déployé notamment sur le Seine Étoile, Gennevilliers Plus, et le Parc d'Orsay.

LemonTri propose un service clé-en-main de recyclage multi-flux (plastique, métal, papier, verre, etc.). Des bacs de tri sont ainsi mis à disposition sur les sites. 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 efficience (recyclage 100 % matière).

FOCUS SUR BACKACIA

Backacia est une entreprise spécialisée dans le réemploi des composants de bâtiments. Leur principal objectif est de donner une seconde vie aux matériaux et aux équipements en bon état. Pour se faire, Backacia accompagne la Société de la Tour Eiffel dans la mise en œuvre d'opération de réemploi. Une plateforme digitale est mise à disposition pour faciliter la revente et la reprise des matériaux.

En 2019, Backacia est intervenue sur les sites suivants : Seine Étoile, Narval et Linea. Les matériaux récupérés étaient majoritairement des revêtements de sols souples, des menuiseries intérieures (bâtis, portes et poignés) ainsi que des cloisons modulaires. L'ensemble des matériaux récupérés ont ensuite été mis en vente sur la plateforme pour un potentiel réemploi.

4.1.4. Résultats

79 %
***(en surface)* du patrimoine est concerné par la collecte sélective et le tri des déchets en 2019**

78 %
***(en valeur)* de taux de couverture du reporting déchets sur les actifs avec tri en 2019**

En 2019, de nombreux Parc ont bénéficié du tri sélectif dont ceux de Marseille-Aygalades et Aix-en-Provence-Golf avec un partenariat avec la société LemonTri. Ainsi 79 % du patrimoine est concerné par la collecte sélective et le tri des déchets.

Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 78 % du patrimoine de bureaux franciliens.

4.1.5. Indicateurs de performance

INDICATEURS DE PERFORMANCE

-2 points — ***(EN SURFACE)* DU PATRIMOINE EST CONCERNÉ PAR LA COLLECTE SÉLECTIVE ET LE TRI DES DÉCHETS** *par rapport à 2018*

+3 points — ***(EN VALEUR)* DE TAUX DE COUVERTURE DU REPORTING DÉCHETS** *par rapport à 2018*

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire la production de déchets. Le pourcentage, comparé à 2018 du patrimoine concerné par la collecte sélectrice et le tri des déchets est plutôt stable malgré l'intégration du patrimoine Affine, qui n'a pas encore pu bénéficier du plan d'actions spécifique de la Société de la Tour Eiffel sur chacun des actifs. Le taux de couverture du reporting déchets est quant à lui en légère augmentation.

4.2. *Gestion de l'énergie*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la consommation intense d'énergie.

4.2.1. 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, une mauvaise maintenance, 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.

4.2.2. 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 mesure, la collecte et le suivi des consommations sur la plateforme ENERGISME ;
- la définition d'objectifs de réduction de la consommation énergétique ;
- le déploiement de systèmes de pilotage des bâtiments, notamment Gestion Technique Centralisée (GTC) ou de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) dans les immeubles ;
- le déploiement des certifications en exploitation ;
- 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 5 000 m² d'un organe de pilotage.

4.2.3. Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment. Les actions menées sont les suivantes :

Suivi énergétique en phase d'exploitation

- **Collecte des consommations :** la Société de la Tour Eiffel procède à un suivi des consommations de ses bâtiments *via* une plateforme de gestion de l'énergie. Cette plateforme permet une gestion des indicateurs environnementaux (énergie, fluides et eau) des immeubles. Dans un premier temps les données correspondantes aux consommations des parties communes étaient intégrées à la plateforme. Dans un second temps, La Société de la Tour Eiffel a ouvert le portail de la plateforme aux locataires pour qu'ils puissent eux-mêmes suivre et gérer leurs consommations privatives.
- **Cartographie :** le suivi énergétique permet d'établir un plan d'actions visant l'optimisation de la performance énergétique du bâtiment. Ainsi, une cartographie énergétique du patrimoine sera déployée sur 100 % des surfaces du patrimoine d'ici 2021.
- **Audits énergétiques :** en parallèle, la Société de la Tour Eiffel soumet de manière régulière une partie de son patrimoine à des audits énergétiques. Ces audits permettent de maîtriser les consommations énergétiques en intervenant sur tout dysfonctionnement identifié. Ils permettent également de définir des plans d'actions et d'alimenter les plans pluriannuels. À fin 2019, la Société de la Tour Eiffel a réalisé des audits énergétiques sur 53 % (en valeur) des bureaux IDF, se rapprochant ainsi de l'objectif visé de 80 % en 2021.
- **Partenariat avec les sociétés de maintenance :** la Société de la Tour Eiffel, par ses contrats multitechniques, engage ses prestataires à une gestion respectueuse des ressources (Eco Property) et au respect de l'environnement. Les contrats de maintenance multitechnique prévoient des clauses d'optimisation des performances énergétiques du bâtiment par un pilotage serré ainsi que la mise en place d'objectifs annuels définis par l'ensemble des parties en début d'année. Des réunions trimestrielles permettent de suivre l'évolution des résultats.

- Sensibiliser les locataires au comportement écoresponsable, par :
  - la mise à disposition du « 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 tenue des comités environnementaux. Un Comité environnemental se tient chaque année pour discuter des sujets relatifs à l'environnement. Les sujets suivants y sont notamment abordés :
    - suivi de consommations énergétiques,
    - état des équipements et point sur leur maintenance,
    - bilan des améliorations effectuées et propositions.

FOCUS SUR LA PLATEFORME DE SUIVI ÉNERGÉTIQUE

La Société de la Tour Eiffel a mis en place un suivi énergétique *via* une plateforme logicielle à destination des acteurs publics, tertiaires et industriels pour maîtriser leur consommation énergétique. Cette plateforme permet de collecter et d'agréger tous types de données multifluides provenant de sources hétérogènes. Ces données sont ensuite fiabilisées *via* des tableaux de bords multiniveaux et multirôles. Sur la plateforme, chaque locataire qui le désire a accès aux outils dont il a besoin (tableaux de bord, interface et rapports).

4.2.4. Résultats

223 kWhEF/m²

Consommations énergétiques 2019 corrigées du climat des Bureaux IDF

68 %

***(en valeur)* du patrimoine est équipé d'un système de pilotage**

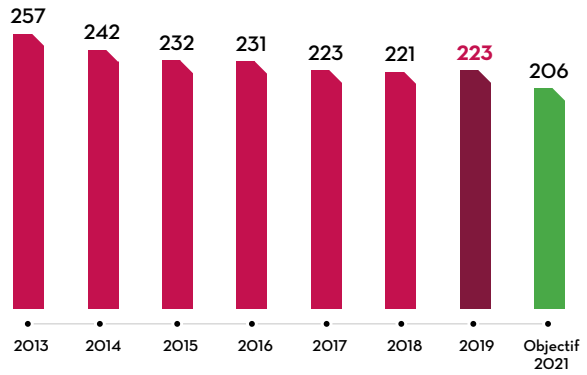
4.2.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

+0,7 point

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BUREAUX IDF (*kWhEF corrigé climat/m²*)
par rapport à 2018

ÉVOLUTIONS DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES BUREAUX IDF
(kwhEF corrigé climat/m²)



La Société de la Tour Eiffel s'engage depuis 2013, sur ses actifs Bureaux en Ile-de-France, à réduire ses consommations en énergie par la réalisation de travaux. Depuis 2013, la consommation d'énergie totale sur ce périmètre constant a diminué de plus de 13,4 %. Par rapport à l'année 2018, les consommations ont augmenté de 0,7 %. Cette très légère augmentation reste négligeable. La volonté de la Société de la Tour Eiffel est d'atteindre l'objectif de 2021 fixé de - 20 % des consommations en énergie finale par rapport à l'année 2013.

À partir de 2020, la Société de la Tour Eiffel souhaite élargir son périmètre d'engagement et ainsi définir un nouveau périmètre constant. Un travail sera mené durant l'année pour fixer les bases (année de référence, périmètre) de cette évolution.

4.3. Gestion de l'eau

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la consommation intense d'eau.

4.3.1. Description du risque

Le secteur de l'immobilier est un grand consommateur en eau. L'eau est une ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années, elle est 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.

4.3.2. 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 :

- mesures anti-gaspillage ;
- 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 l/m²/an) pour les bureaux IDF par rapport à l'année 2013.

4.3.3. 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

Recherche de solutions de récupération d'eau de pluies pour l'entretien des espaces verts notamment.

Remplacement les équipements actuels par de nouveaux plus performants.

- des systèmes d'arrosage plus économiques comme des systèmes de goutte à goutte ou des systèmes hydro-économe sont favorisés ;
- presto et mousseurs sur la robinetterie ;
- double touche dans les sanitaires.

Des systèmes de sous-comptage sont mis en place dans les bâtiments pour inciter les locataires aux économies d'eau.

Des campagnes de recherches de fuite sont déployées trimestriellement. De plus, la mise en place de détecteurs de fuites d'eau est réalisée permettant d'anticiper et d'agir plus efficacement lors de tels événements.

En 2019, les travaux de rénovation suivants ont été réalisés :

- changement de robinetterie sur Eiffel O2 ;
- mise en place de bacs de récupération d'eau de pluie sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine ;
- installation d'un système de sous-comptage sur Diagonale Ouest ;
- reprise d'une partie de l'arrosage automatique de Marseille-Aygalades ;
- remplacement des urinoirs à eau par des urinoirs à sec sur plusieurs bâtiments.

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 du Parc Eiffel Nanterre-Seine, l'une des actions majeures inscrite dans le diagnostic écologique du site est l'intégration de 70 % de plantes natives régionales 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 substituer des plantes classiques pour favoriser l'installation de plantes adaptées au site et aux différentes conditions du site (climat, sol, luminosité, etc.).

4.3.4. Résultats

333 l/m²
Consommation d'eau à périmètre constant en 2019

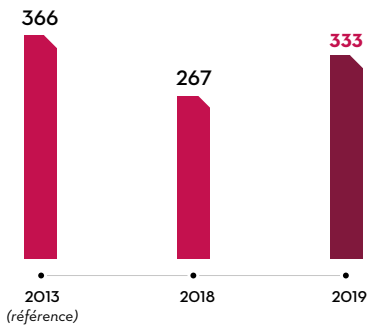
6 actifs
ont bénéficié de la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales en 2019

4.3.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

-9,90 % **ÉCONOMIES D'EAU DES BUREAUX IDF (l/m²) RÉALISÉES**
par rapport à 2013

▸ **ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS EN EAU**
(l/m² à périmètre constant)



La Société de la Tour Eiffel s'engage, sur ses actifs Bureaux en Île-de-France, à réduire ses consommations en eau. La Société de la Tour Eiffel a fait 9 % d'économie depuis 2013. Les variations importantes entre deux années consécutives sont dues aux données sources issues d'estimations semestrielles (sur factures) de la part des fournisseurs.

4.4. *Biodiversité*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la mauvaise intégration territoriale et écologique.

4.4.1. 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 et la non-prise en compte de la biodiversité dans leurs phases de construction et d'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 et 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.

4.4.2. 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'audits écologiques 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.

4.4.3. 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®, créé en 2012 par Plante&Cité, 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 des bonnes pratiques de gestion respectueuses de l'environnement. Il valorise 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 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 :

- le Parc d'Orsay, obtenu en 2015, renouvelé en 2018 ;
- le Parc du Golf à Aix-en-Provence obtenue en 2017 ;
- le Parc Eiffel Nanterre-Seine a lui été labellisé en 2019.

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 Eiffel Paris-Saclay à Orsay s'était fixé de nouveaux enjeux et objectifs écologiques notamment la lutte contre les espèces invasives et l'accueil d'une espère 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 :

- 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.
- 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 ;
- 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.

FOCUS : PLAN D'ACTIONS ÉCOLOGIQUES RÉALISÉS EN 2098 SUR LE PARC EIFFEL NANTERRE-SEINE

Dans le cadre de l'obtention du label EcoJardin®, un certain nombre d'actions devaient être mises en œuvre afin de maximiser la gestion écologique sur le Parc. Un ingénieur écologue *Suitable Qualified Ecologist* a délivré une feuille de route afin d'assurer l'obtention du label et préconise les actions suivantes :

Sol

- Transformer les emplacements de stationnement en surfaces en partie végétalisées
- Créer la cartographie associée à la gestion différenciée menée sur le Parc
- Recouvrir l'ensemble des sols à nus par du paillage ou de la végétation

Formations

- Proposer des formations à la gestion écologique au personnel en charge des espaces verts

Eau

- Prévoir un plan de réduction des consommations d'eau d'arrosage

Faune et flore

- Créer des passages à faune dans les clôtures existantes
- Mettre en place un suivi régulier de la faune
- Prévoir la plantation d'essences végétales nourricières pour la faune locale
- Installer des nichoirs à oiseaux

Publics

- Afficher sur chacune des parcelles le règlement du site
- Mettre en place des informations pédagogiques à disposition des usagers
- Mettre en place une communication à destination des usagers sur la gestion pratiquée sur les espaces paysagers du Parc

FOCUS : PATIOS/TERRASSE SUR LE PARC EIFFEL NANTERRE-SEINE

Dans le cadre du label EcoJardin®, de nombreux aménagements ont été réalisés sur le site de Nanterre pour promouvoir la biodiversité. La paysagiste Angelina Wagon a été mandatée sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine pour concevoir les différents patios, terrasses et espaces verts.

Dans le cadre de sa rénovation, le bâtiment Nivéole s'est vu aménagé des patios intérieurs et terrasses extérieures au R+2. D'une superficie totale d'environ 100 m², ces espaces accueillent arbres fruitiers, potager et mobilier et sont accessibles aux locataires. Un collecteur d'eau a également été installé.

Le site Narval propose des potagers et des vignes. Des fruits et légumes de saison y sont cultivés et entretenus. Les fruits et légumes produits sont ensuite en libre accès pour les locataires… ou les promeneurs !

Le site de Navarque propose des terrasses aménagées ainsi que des balcons avec vue sur la Seine, vue très appréciée par les locataires.

4.4.4. Résultats

RÉSULTATS 2019

26 % *(EN VALEUR)* DU PATRIMOINE BUREAU AYANT BÉNÉFICIÉ D'ÉTUDES ÉCOLOGIQUE

26 % des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques. En 2019, le Parc Eiffel Nanterre-Seine a bénéficié d'une étude écologique pour obtenir la labellisation EcoJardin® sur l'ensemble des espaces verts existants sur le site.

4.4.5. Indicateur de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

-28 points *(EN VALEUR)* DU PATRIMOINE BUREAU AYANT BÉNÉFICIÉ D'ÉTUDES ÉCOLOGIQUES *par rapport à 2018*

La diminution entre 2018 et 2019 du pourcentage d'études écologiques s'explique par l'absorption du portefeuille Ex-Affine. L'objectif visé pour l'année 2021 est d'atteindre 50 % du patrimoine ayant bénéficié d'une étude écologique.

5. LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

5.1. *Stratégie climatique*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux.

5.1.1. Description du risque

L'immobilier, premier émetteur de gaz à effet de serre, a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone. 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. La pression exercée sur le secteur augmente, obligeant les investisseurs à se préparer au risque « climat » en faisant évoluer leurs stratégies et leur reporting. D'un point de vue global, les principaux risques physiques liés au changement climatique identifiés sur ses actifs sont :

LES PRINCIPAUX ALÉAS CLIMATIQUES

CHRONIQUES

- Pluies abondantes
- Augmentation de la température moyenne
- Hausse du niveau de la mer

PONCTUELS

- Tempêtes de vent
- Vagues de chaleur
- Sécheresses
- Feux de forêts

5.1.2. 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 :

- une politique environnementale ;
- 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.

5.1.3. 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. Un Comité RSE se réunit chaque mois pour faire le point sur le plan d'actions établit.

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 le mieux possible suivant les meilleurs standards du marché. La gestion des crises se découpent 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 garantie 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, feux de forêts) 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 permettent 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. En 2019, 100 % du patrimoine ont bénéficié d'une analyse des risques physiques liés au changement climatique.

Simulation thermique dynamique (STD)

Le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel soumet ses bâtiments à des simulations thermiques dynamiques dans le cadre des audits énergétiques. À l'aide d'un logiciel, ces simulations permettent de visualiser l'état thermique d'un bâtiment dans le temps. Des scénarios climatiques y sont intégrés afin d'appréhender les changements climatiques à venir, notamment la hausse de la température moyenne et l'intensification des vagues de chaleurs. Les résultats des simulations guident la Société de la Tour Eiffel dans les choix des systèmes techniques (climatisation, chauffage) afin de mettre en place les solutions les plus efficaces pour assurer le confort des occupants.

5.1.4. Résultats

RÉSULTATS 2019

100 % ***(EN M²)*** **D'ANALYSES DE RISQUES CLIMATIQUES MENÉES SUR LE PATRIMOINE**

5.1.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

100 % ***(EN M²)*** **D'ANALYSES DE RISQUES CLIMATIQUES MENÉES SUR LE PATRIMOINE**
2019

La Société de la Tour Eiffel a réalisé 100 % d'analyse de risques sur le patrimoine en 2019 et atteint l'objectif visé pour l'année 2021. Des plans d'action consécutifs à court terme, moyen terme et long terme seront élaborés sur cette base analytique avant fin 2021.

5.2. *Impacts environnementaux*

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est les émissions de gaz à effet de serre élevées.

5.2.1. 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 citadins rendant ainsi le patrimoine non conforme à la réglementation. En effet, le 16 octobre 2018, 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 une consommation de référence qui ne peut être antérieure à 2010 seront exigées d'où la nécessité pour la Société de la Tour Eiffel de considérer ce risque comme majeur.

5.2.2. 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 % les émissions de GES de ses immeubles de bureaux en Ile-de-France, 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 tCO_2e/ETP/an.

5.2.3. 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, actif par actif, 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 de suivi des consommations.

Phase chantier

En 2019, la Société de la Tour Eiffel a intégré le réemploi sur plusieurs projets de rénovation. La Société de la Tour Eiffel a fait appel à l'entreprise Backacia, une entreprise spécialisée dans le réemploi des composants des bâtiments. Ainsi les bâtiments Narval, Linea et Seine Étoile ont donné une deuxième vie aux matériaux dont ils devaient se séparer : cloisons, moquettes, portes, vitrages, etc. Le réemploi, le tri et le recyclage participe à une démarche de revalorisation des déchets qui permet de réduire les émissions de GES.

Phase construction

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.

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 2019, 73 % du patrimoine de bureaux franciliens bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.

Dans cette même dynamique, la Société de la Tour Eiffel se prépare à la nouvelle réglementation environnementale RE 2020. Cette réglementation définit des exigences en matière de neutralité carbone et d'autoconsommation. En 2019, un bâtiment a été labellisé E+/C-. Il s'agit de l'immeuble L'Olivier situé dans le Parc des Aygalades à Marseille. Le référentiel du label E+/C- exige des performances particulières en matière d'énergie positive et de réduction carbone. Il participe ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

FOCUS SUR L'OLIVIER LABELLISÉ E+/C-

Situé dans le Parc des Aygalades à Marseille, L'Olivier est un bâtiment de 3 600 m² à usage principal de bureaux. Composé de quatre étages, l'immeuble propose des commerces et un parking au niveau du rez-de-chaussée. L'Olivier a été livré en blanc en janvier 2020.

La structure du bâtiment en béton et l'isolation de l'enveloppe offrent un niveau de performance énergétique conforme à la RT 2012. L'Olivier fait l'objet d'une certification BREEAM niveau Good et d'une labellisation E+/C-. En effet, le niveau E2 (50 kWh/m²) est atteint avec une RT 2012 - 55 %. L'atteinte de ce label s'inscrit dans la démarche de limiter les impacts des bâtiments sur l'environnement.

FOCUS SUR LE KIBORI

Situé dans la ZAC Euronantes Gare à Nantes, l'immeuble Le Kibori propose 3 700 m² à usage principal de bureaux et de locaux d'activités sur six étages. Son architecture, guidée par une approche bioclimatique, permet de créer des espaces de travail confortables et des espaces extérieurs conviviaux.

Sa structure mixte en bois massif/béton/métal et ses panneaux de façade intégrant une isolation thermique garantissent la maîtrise totale de la performance de l'enveloppe du bâtiment et favorisent ainsi le confort des occupants. Ce choix de conception a permis l'obtention d'une certification BREEAM New Construction niveau Good.

Communication des indicateurs de performance – indicateurs EPRA

GLOBALITÉ DU PATRIMOINE : PÉRIMÈTRE COURANT SANS CORRECTION CLIMATIQUE

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2019) Périmètre courant	Référence EPRA/ GRI G4 (CRESSD)	Unité	Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil – Bilan carbone Corporate (Paris 8)					PÉRIMÈTRE 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (parties communes des immeubles)	
			2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016
ÉNERGIE									
Consommation d'énergie totale	**Total energy – Abs /302-1**	**kWhEF**	**65 981**	**181 108**	**110 202**	**110 202**	**82 708**	**8 047 773**	**11 277 323**
Dont fossile	Fuels–Abs/302-1	kWhEF	0	0	0	0	0	0	0
Dont électricité	Elec-Abs/302-1	kWhEF	65 847	37 947	100 802	100 802	73 308	6 839 089	10 068 638
Dont réseau urbain	DH&C-Abs/302-1	kWhEF	134 445	143 161	9 400	9 400	9 400	1 208 684	1 208 684
Par m²	Energy-Int/CRE 1	kWEF/m²/an							
	Energy-Int/CRE 1	kWhEP/m²/an							
Périmètre couvert		*milliers m²*							
Proportion of energy estimated		En nombre							
GAZ À EFFET DE SERRE									
Émissions totales	**Total GHG – Abs/305**	**tCO_2e**	**17**	**19**	**5**	**5**	**6,50**	**805**	**1 060**
Dont directes	GHG-Dir-Abs/305-1	tCO_2e							
Dont indirectes	GHG-Indir-Abs/305-2	tCO_2e							
Par m²	GHG-Int/CRE 3	$tCO_2e/m^2/an$							
Périmètre couvert		*milliers m²*							
Proportion of GHG estimated		En nombre							

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).

NB : segmental analysis = total of the portfolio VS life-for-like (Great Paris Area – Offices) perimeter.

La Société de la Tour Eiffel continue d'inclure cette année la méthodologie utilisée (voir Annexe 1 : Méthodologie – Reporting EPRA).

Analyse des résultats EPRA 2019

Énergie

- Les consommations d'énergie globales, en valeur absolue, ont diminué, ce qui démontre les efforts réalisés par la Société de la Tour Eiffel sur l'efficacité énergétique de ses immeubles, en collaboration avec ses parties prenantes externes (locataires, exploitants multitechniques).
- En valeur relative, l'intensité énergétique surfacique globale suit une trajectoire à la baisse qui s'explique par la prise en compte d'un nombre plus large d'actifs dans le reporting sur les parties communes uniquement.

			PÉRIMÈTRE 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)					PÉRIMÈTRE 1 + 2				
2017	**2018**	**2019**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
15 451 630	**15 427 822**	**26 073 168**	**40 358 756**	**34 384 071**	**44 134 509**	**39 934 182**	**25 338 653**	**53 601 801**	**45 757 192**	**59 586 139**	**55 362 004**	**51 411 820**
0	0	0	6 798 500	3 643 061	8 643 119	6 216 191	4 500 271	6 798 500	3 643 061	8 643 119	6 216 191	4 500 271
12 611 696	13 662 176	24 545 964	33 560 256	30 741 010	35 491 391	33 717 991	20 838 381	40 399 345	40 809 648	48 103 087	47 380 167	45 384 345
2 839 934	1 765 646	1 527 204	0	0	0	0	0	1 208 684	1 208 684	2 839 934	1 765 646	1 527 204
								181,1	**174,3**	**173,5**	**176,2**	**119,4**
								407,6	**408,4**	**385,9**	**398,9**	**278,3**
								296 sur 352	*263 sur 402*	*343 sur 486*	*311 sur 495*	*431 sur 512*
								84 %	65 %	71 %	63 %	84 %
												12 %
1 908	**1 715**	**2 989**	**4 482**	**3 499**	**4 740**	**4 199**	**2 004**	**5 888**	**4 559**	**6 648**	**5 914**	**4 993**
								1 674	928	2 099	1 643	1 150
								3 622	3 631	4 549	4 136	3 843
								0,020	**0,017**	**0,019**	**0,019**	**0,012**
								296 sur 352	*263 sur 402*	*343 sur 486*	*311 sur 495*	*431 sur 512*
								84 %	*65 %*	*71 %*	*63 %*	*84 %*
												12 %

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 baisse pour les mêmes raisons.

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2019) Périmètre courant	Référence EPRA/ GRI G4 (CRESSD)	Unité	Locaux occupés par la STE et TEAM Conseil – Bilan carbone Corporate (Paris 8)					PÉRIMÈTRE 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (parties communes des immeubles)	
			2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016
EAU									
Consommation totale	**Water-Abs/CRE 2**	**m³**	**240,0**	**176,0**	**223,2**	**1 326,0**	**1 554,0**	**4 850,3**	**9 252,3**
Par m²	Water-Int/CRE 2	m³/m²/an							
Périmètre couvert		*milliers m²*							
Proportion of water estimated		En nombre							
DÉCHETS									
Tonnage total	**Waste-Abs/306-2**	**t**						**755**	**79**
Périmètre couvert		*milliers m²*							
CERTIFICATIONS									
Total	**Cert-Tot**	**/VHD**							
	Exploitation (BREEAM® In-Use) %/VHD								
	Construction (BREEAM construction)								
PÉRIMÈTRE									
Périmètre reporting RSE 2019		*milliers m²*							

Eau

- La consommation surfacique d'eau a 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 augmentent par rapport à l'an dernier car les données sont issues de factures estimées bi-annuellement.

Déchets

- Les déchets générés par les immeubles du périmètre courant ont stagné par rapport à l'an dernier, de même que sur le périmètre global.

			PÉRIMÈTRE 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)					PÉRIMÈTRE 1 + 2				
2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
27 000,8	36 068,5	65 267,2	66 829	62 032	67 812	54 974	26 070	71 353	73 476	95 931	91 042	91 337
								0,241	0,280	0,325	0,277	0,250
								296 sur 352	263 sur 403	296 sur 487	329 sur 495	366 sur 512
								84 %	65 %	61 %	66 %	71 %
												26 %
134	128	128	1 516	921	321	81	78	2 271	1 000	455	209	206
								9,9	5,1	4,8	5,7	7,1
								230 sur 352	194 sur 403	94 sur 487	37 sur 495	29 sur 512
								62 %	68 %	68 %	67 %	64 %
												49 %
												29 %
								336	403	487	492	526

2

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE : PÉRIMÈTRE CONSTANT (*LIKE-FOR-LIKE*) SANS CORRECTION CLIMATIQUE

PATRIMOINE Société de la Tour Eiffel (au 31/12/2019) Périmètre constant	Référence EPRA/GRI G4 (CRESSD)	Unité	PÉRIMÈTRE 1 Gestion opérationnelle par la Société de la Tour Eiffel (Services généraux) 2015	2016	2017	2018	2019
ÉNERGIE							
Consommation d'énergie totale	**Total energy – LfL/302-1**	**kWhEF**	**4 074 637**	**5 009 382**	**3 771 730**	**4 372 909**	**6 607 395**
Dont fossile	Fuels-LfL/302-1	kWhEF	0	0	0	0	0
Dont électricité	Elec-LfL/302-1	kWhEF	2 865 953	3 800 698	2 563 046	3 978 783	6 213 269
Dont réseau urbain	DH&C-LfL/302-1	kWhEF	1 208 684	1 208 684	1 208 684	394 126	394 126
Par m²	Energy-Int/CRE1	kWhEF/m²					
	Energy-Int/CRE1	kWhEP/m²					
Proportion of energy estimated		En nombre					
GAZ À EFFET DE SERRE							
Émissions totales	**Total GHG – LfL/305**	**tCO_2e**	**461**	**518**	**414**	**374**	**743**
Dont directes	GHG-Dir-LfL/305-1	tCO_2e					
Dont indirectes	GHG-Indir- LfL/305-2	tCO_2e					
Par m²	GHG-Int-LfL/CRE3	kg CO_2e/m^2					
Proportion of GHG estimated		En nombre					
EAU							
Consommation totale	**Water-LfL/303-1**	**m³**	**1 369**	**4 191**	**9 732**	**16 089**	**21 817**
Par m²	Water-Int/CRE2	m³/m²					
Proportion of water estimated							
DÉCHETS							
Tonnage total	**Waste LfL/306-2**	**t**	**204**	**64**	**6**	**0**	**0**

Légendes, définitions et périmètres :
- *%/VHD : pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31 décembre 2019 :*
- *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 2019.*
- *Périmètre reporting RSE année 2019 : périmètre d'exercice.*

Attention : *peut différer du périmètre couvert pour les années N-1 dans la mesure où des données recueillies en 2019 portant sur les exercices précédents n'ont pas été recueillies les années précédentes.*
- *Voir également le protocole de reporting sur notre site internet.*

	PÉRIMÈTRE 2 Usages des preneurs, hors contrôle de la Société de la Tour Eiffel (parties privatives des immeubles)					PÉRIMÈTRE 1 + 2				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
	12 647 564	16 877 971	16 934 979	15 531 594	12 788 534	21 745 095	21 983 151	20 706 709	19 904 503	19 395 928
	129 875	1 464 525	1 460 936	1 177 789	1 295 265	129 875	1 464 525	1 460 936	1 177 789	1 295 265
	12 517 690	15 413 446	15 474 043	14 353 805	11 493 268	15 383 643	19 214 144	18 037 089	18 332 588	17 706 537
	0	0	0	0	0	1 208 684	1 208 684	1 208 684	394 126	394 126
						222,8	225,3	212,2	212,7	212,7
						530,9	530,1	499,0	524,7	515,6
										37,5 %
	1 101	1 653	1 657	1 378	1 110	2 154	2 171	2 072	1 752	1 853
						30	343	342	156	303
						1 531	1 829	1 730	1 596	1 550
						22,07	22,23	21,23	19,22	20,32
										37,5 %
	27 773	26 996	22 520	10 812	7 466	28 928	31 187	29 029	23 220	28 948
						0,296	0,359	0,334	0,267	0,333
										75 %
	116	145	141	62	62	320	209	147	62	62

FOCUS SUR LES BÂTIMENTS CERTIFIÉS EN 2019

Energy II, 5 443 m² à Vélizy-Villacoublay

Le bâtiment « Energy II » a obtenu en 2015 la certification BREEAM® In-Use avec un niveau Very Good sur la Part I – Asset Performance et un niveau Good sur la Part II – Building Management. Les nouveautés pour cet actif sont l'installation d'un système GTB avec hypervision, permettant de réduire les consommations énergétiques et d'offrir un meilleur suivi. Par ailleurs, la mise en place d'une bonne gestion des contrats de maintenance a été menée sur le site. Ces actions ont permis de renouveler la certification en 2019 et d'atteindre le niveau Very Good sur la Part II.

Parc du golf, le parc d'affaires à Aix-en-Provence

Sept bâtiments du Parc du Golf ont obtenu la certification BREEAM® In-Use en 2019 :

- Bâtiment 9 : Part I (Good), Part II (Good) 1 042 m²
- Bâtiment 11 : Part I (Good), Part II (Good) 1 490 m²
- Bâtiment 22 : Part I (Good), Part II (Good) 896 m²
- Bâtiment 23/25 : Part I (Good), Part II (Good) 1 785 m²
- Bâtiment 27/29 : Part I (Good), Part II (Good) 2 170 m²
- Bâtiment 31 : Part I (Good), Part II (Good) 1 202 m²
- Bâtiment Azur : Part I (Very Good), Part II (Good) 4 300 m²

Parc des Aygalades à Marseille

Deux bâtiments du Parc des Aygalades ont obtenu la certification BREEAM® In-Use en 2019 :

- Bâtiment 9 : Part I (Good), Part II (Good) 1 550 m²
- Bâtiment 10 : Part I (Very Good), Part II (Good) 2 270 m²

Parc Eiffel Nanterre-Seine

Trois bâtiments du Parc Eiffel Nanterre-Seine ont obtenu certification BREEAM® In-Use en 2019 :

- Naos : Part I (Very Good), Part II (Good) 1 448 m²
- Nacelle : Part I (Good), Part II (Good) 2 410 m²
- Nautile : 2 980 m²
  - Bâtiment 1 : Part I (Good), Part II (Good)
  - Bâtiment 2 : Part I (Very Good), Part II (Good)

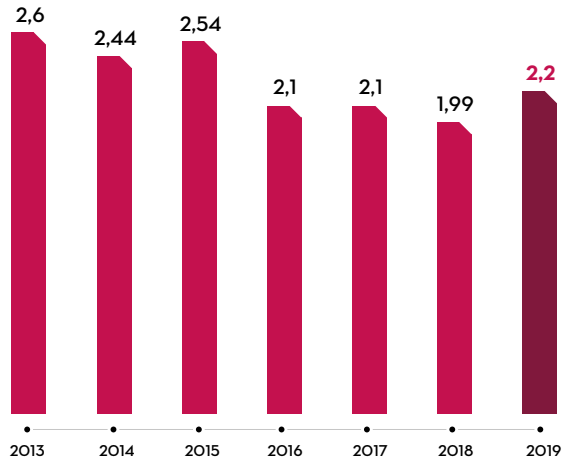
La Société de la Tour Eiffel s'efforce d'améliorer la qualité environnementale de ses actifs. En effet, 56 % (en valeur) des bâtiments ont vu leur niveau de certification s'améliorer cette dernière année.

Actions ponctuelles

La Société de la Tour Eiffel mène des réflexions sur sa stratégie environnementale en matière de consommations énergétiques et d'émissions carbone. Ainsi, elle met en place diverses actions impliquant :

- l'intégration des énergies renouvelables sur ses projets au travers de 100 % de ses contrats avec EDF hors contrat DALKIA ;
- l'amélioration de l'isolation thermique de ses bâtiments ;
- l'éradication de l'utilisation des fluides frigorigènes à risque : 0 % ;
- le développement d'une politique de certifications environnementales sur 100 % des projets en développement.

▸ **ÉVOLUTION DE L'EMPREINTE CARBONE DES COLLABORATEURS**
($tCO_2eq/ETP/an$)



En parallèle, elle incite ses parties prenantes à utiliser des modes de déplacement doux avec notamment la volonté d'utiliser des voitures hybrides. Ainsi, la Société de la Tour Eiffel a mis à disposition des locataires des bornes électriques sur le bâtiment Plessis-Robinson en 2019. La proximité au transport en commun est un critère important dans le choix de ses sites : 90 % (en nombre) des actifs sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport. Des études de mobilités sont en cours sur les parcs de Nanterre et d'Aix en Provence afin de déterminer des solutions alternatives de proximité existantes ou à créer.

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. La nouveauté de cette année est la mise en place de la signature électronique des marchés de construction et de développement. Elle permet avant tout d'optimiser et de sécuriser les procédures contractuelles. En 2019, l'empreinte carbone des collaborateurs est de 2,22 tCO_2eq/ETP/an et augmente de 0,23 % par rapport à 2018. Cela s'explique par une nette augmentation des déplacements professionnels due aux visites des actifs acquis fin 2018 et qui sont localisés dans toute la France.

5.2.4. Résultats

21 $kgCO_2/m^2$
Moyenne des émissions de GES à périmètre constant en 2019

56 %
des niveaux de certifications ont été améliorés en 2019

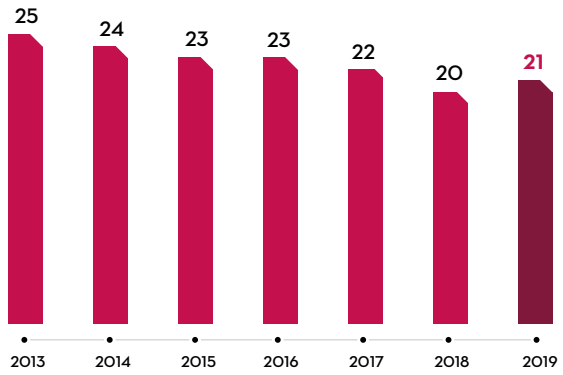
73 %
***(en valeur)* des bureaux IDF certifiés et/ou labellisés en 2019**

5.2.5. Indicateurs de performance

INDICATEUR DE PERFORMANCE

-3 points ***(EN VALEUR)* DES BUREAUX IDF CERTIFIÉS ET LABÉLISÉS**
par rapport à 2018

▸ **ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES PAR M² LOUÉ ($kgCO_2e/m^2$) DU PATRIMOINE BUREAUX IDF**



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Par rapport à l'année 2018, une augmentation de l'ordre de 6 % des émissions de GES a été observée sur les bureaux IDF.

6. PERSPECTIVES

Odile BATSÈRE
Directrice de la gestion Immobilière et Environnementale

Le fondateur du Forum de Davos, l'Allemand Klaus Schwab, a déclaré que « le monde est en état d'urgence" et que "la fenêtre pour agir est petite ». En tête des risques encourus par la planète, les experts ont placé les risques environnementaux et notamment :

- les émissions de GES ;
- le changement climatique ;
- la perte du capital de biodiversité.

La stratégie menée par la Société de la Tour Eiffel cherche à juguler ces risques puisque depuis quelques années nous avons :

- introduit un reporting carbone sur le patrimoine, actif par actif, grâce à la plateforme de suivi des objectifs de réduction de consommations implémentée il y a deux ans ;
- déployé cette année la cartographie des risques climatiques du patrimoine ;
- et confirmé notre lutte pour le maintien de la biodiversité par le label Eco Jardin sur nos Parcs.

Ces politiques associées aux résultats des actions antérieures, (audits énergétiques, certifications environnementales, etc.) forment le socle de la connaissance des actifs de la Société de la Tour Eiffel et vont nous permettre de définir des plans d'action adaptés aux enjeux auxquels nous sommes confrontés de plus en plus violemment.

Ces sujets environnementaux ne peuvent plus être dissociés des risques sociaux et économiques et nous devons adapter notre activité d'entreprise à ces risques majeurs pour l'humanité et la planète.

A ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE – REPORTING EPRA

Cette annexe présente le périmètre et la méthodologie utilisés dans le cadre du reporting RSE 2019.

Périmètre

Patrimoine

Le reporting 2019 couvre la période du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2019.

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 2019 couvre 79 %, soit 525 656 m², du patrimoine en surface représentant 91 % 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 2019 répondent à l'un des critères suivants : actifs en développement et actifs en plan de cession.

En développement

- Massy Campus
- Vaux Velin
- Nanturra
- Montigny 4 Ampère
- Kremlin Bicêtre

Plan de cession

Les actifs destinés à être cédés ont été exclus.

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 :

- énergie 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 2019 couvrent cinq thèmes :

- consommation d'énergie ;
- émissions 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
Énergie	• 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	Émissions de gaz à effet de serre directe	... par unité de surface ... par unité de personne
		Émissions de gaz à effet de serre indirecte	
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 31/12/2019)	–

Liste non exhaustive d'indicateurs environnementaux faisant l'objet de travaux de vérifications par l'un des Commissaires aux comptes.

À 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.

B ANNEXE 2 : COMPLIANCE WITH EPRA SBPR

EPRA Codes	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Reference
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES			
Elec-Abs	Total electricity consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance – Bureaux Île-de-France : périmètre constant (*like – for-like* sans correction climatique)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance – Bureaux Île-de-France : périmètre constant (*like – for-like* sans correction climatique)
Fuels-Abs	Total fuel consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption *(annual kWh)*	✓	Communication des indicateurs de performance – Bureaux Île-de-France : périmètre constant (*like – for-like* sans correction climatique)
Energy-Int	Building energy intensity *(kWh/appropriate denominator)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG emission) *(annual metric tonnes CO_2e)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG emissions) *(tonnes CO_2e/appropriate denominator)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG emissions intensity from building energy consumption tonnes CO_2e/ appropriate denominator)	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
Water-Abs	Total water consumption (annual cubic meters) *(m^3)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique

✓ *Compliant* ☒ *Partially compliant* ✗ *Non-compliant*

2

EPRA Codes	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Reference
Water-LfL	Like-for-like total water consumption *(annual cubic meters m³)*	✓	Communication des indicateurs de performance – Bureaux Île-de-France : périmètre constant (*like – for-like* sans correction climatique)
Water-Int	Building water intensity *(m³/appropriate denominator)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route *(annual metric tonnes and proportion by disposal route)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route *(annual metric tonnes and proportion by disposal route)*	✓	Communication des indicateurs de performance – Bureaux Île-de-France : périmètre constant (*like – for-like* sans correction climatique)
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets *(total number by certification/rating/labelling scheme)*	✓	Communication des indicateurs de performance EPRA – Globalité du patrimoine : périmètre courant sans correction climatique
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES			
Diversity-Emp	Employee gender diversity *(% of employees)*	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
Diversity-Pay	Gender pay ratio *(ratio)*	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
Emp-Training	Employee training and development *(average hours)*	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
Emp-Dev	Employee performance appraisals *(% of employees)*	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
Emp-Turnover	New hires and turnover *(total number and rate)*	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
H&S-Emp	Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities)	✓	3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
H&S-Asset	Asset health and safety assessments *(% of assets)*	✓	2.2 Santé et sécurité des utilisateurs clients
H&S-Comp	Asset health and safety compliance (Number of incidents)	✓	2.2 Santé et sécurité des utilisateurs clients
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs *(% of assets)*	✓	2.1 Satisfaction des utilisateurs clients and 1.3 Inclusion territoriale
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES			
Gov-Board	Composition of the highest governance body *(total number)*	✓	Gouvernance RSE
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body (Narrative on process)	✓	Gouvernance RSE
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest (Narrative on process)	✓	1.1 Gouvernance, éthique des affaires et Droits de l'Homme

✓ *Compliant* ☒ *Partially compliant* ✗ *Non-compliant*

EPRA overreaching Recommendations	Compliance self-assesment	Page
Organizational boundaries	✓	Communication des indicateurs de performance
Coverage	✓	Communication des indicateurs de performance
Estimation of landlord-obtained utility consumption	✓	Axe 2 : La Société
Third party assurance	✓	Communication des indicateurs de performance
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	✓	Communication des indicateurs de performance
Normalization	✓	Plan d'actions RSE 2018-2021 : 4 axes & 33 engagements
Segmental analysis (by property type geography)	✓	Communication des indicateurs de performance
Disclosure on own offices	✓	5.2. Impacts environnementaux : actions ponctuelles
Narrative on performance	✓	Communication des indicateurs de performance
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	✓	Communication des indicateurs de performance
Reporting period	✓	Communication des indicateurs de performance
Materiality	✗	À venir 2018-2021

✓ *Compliant* ☒ *Partially compliant* ✗ *Non-compliant*

C 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.	Éditorial : 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 : *DPEF de la Société de la Tour Eiffel*
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	Site internet : Rubrique « Patrimoine »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	11-13, avenue de Friedland Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	
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).	§ 3.2 Qualité de vie au travail et sécurité 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).	§ 3.2 Qualité de vie au travail et sécurité
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	§ 3.1 Développement du capital humain
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.	§ 1.3 Inclusion territoriale
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

N°	Indicateurs	Commentaires
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	§ A Annexe 1
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	§ Stratégie de l'entreprise
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	§ Stratégie de l'entreprise
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
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
G4-33	Organisation de la vérification externe.	§ Annexe 4 : Rapport d'un organisme tiers indépendant
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	§ Stratégie de l'entreprise 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
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
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
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.	§ 1.1 Éthique et transparence, Droits de l'Homme
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

N°	Indicateurs	Commentaires
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
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
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
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 § 1.1 Éthique et transparence, Droits de l'Homme
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
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
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures.	§ Stratégie de l'entreprise
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 »
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	Site internet : Rubrique « Assemblée Générale »
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 »
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.	§ 3.1 Développement du capital humain
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 internent : Rubrique « Informations juridiques » – Règlement intérieur
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...).	Site internet : Rubrique « Informations juridiques » – Règlement intérieur Charte éthique interne signée en 2014

D ANNEXE 4 : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2019

À 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 ») et suite à la demande qui nous a été faite, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application volontaire 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 de façon volontaire 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

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 2e 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 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 quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2019 et début mars 2020 sur une durée totale d'intervention de quatre 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 six entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les Directions Générale, 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 mentionnées ci-avant et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2020

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
  - Évolution et part de contrats de Multitech/Services visant la Charte environnementale (en valeur d'actifs) (objectif de 100 %)
- Désengagement avec les instances locales.
  - Montant investi en 2019 dans les instances locales et associations professionnelles (objectif de 150 milliers d'euros/an)
- Dégradation ou absence du service
  - Évolution et pourcentage de satisfaction des occupants (locataires Régions) par rapport à 2017 (objectif 80 %)
  - Pourcentage d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants (objectif 70 %)
- Risques liés à l'usage des locaux loués
  - Évolution et pourcentage (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués et conformes sur le patrimoine par rapport à 2018 (objectif de 100 % en 2021)
- Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
  - Évolution et pourcentage de masse salariale consacrée à la formation (comparé à 2018)
- Santé et sécurité des collaborateurs
  - Ancienneté moyenne en 2019 (comparée à 2018)
  - Taux de turnover volontaire 2019 (comparé à 2018)
- Production élevée de déchets
  - Pourcentage (en m²) concerné par la collecte sélective et le tri des déchets (comparé à 2018)
  - Pourcentage (en valeur du patrimoine) de taux de couverture du reporting déchets comparaison avec l'année dernière (comparé à 2018)
- Consommation intense d'énergie
  - Évolution des consommations énergétiques Bureaux IDF (kWhEF corrigé climat/m²) (comparé à 2018)
- Consommation intense d'eau
  - Pourcentage de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF (l/m²/an) (comparé à 2018)
- Mauvaise intégration territoriale et écologique
  - Pourcentage en m² du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques en 2019 (comparé à 2018 – objectif 50 % en 2021)
- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
  - Pourcentage d'actifs cartographiés (en m²) (objectif 100 %)
- Émissions 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 bureaux IDF certifiés et/ou labélisés (comparé à 2018)

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 multitechniques
- 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 réglementaires
- 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 partenariat avec le Café Joyeux en faveur de l'intégration des personnes handicapées et la campagne de vaccination contre la grippe
- Production élevée de déchets
  - Focus sur les partenariats mis en place avec Lemon Tri et Backacia
- Consommation intense d'énergie
  - Suivi des consommations de ses bâtiments *via* une plateforme de gestion de l'énergie Énergisme
  - Sensibilisation des locataires avec distribution du « livret du locataire »
- Consommation intense d'eau
  - Action écologique – mise en place de mesures de rénovation pour des équipements plus performants (Charte de renouvellement d'équipements pour Seine Étoile)
- Mauvaise intégration territoriale et écologique
  - Label EcoJardin® (Parc Eiffel Nanterre-Seine)
- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
  - Assurance multirisques immeuble
- Émissions de gaz à effet de serre élevées
  - Bilan carbone
  - Certification BREEAM

7.4. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	82 543 745	78 264 355	61 272 730	60 552 545	47 318 735
Nombre :					
• d'actions émises	16 508 749	15 652 871	12 254 546	12 110 509	9 463 692
• d'obligations convertibles en actions					
OPÉRATIONS ET RÉSULTAT					
Chiffres d'affaires (H.T.)	53 023 208	34 812 885	35 114 820	20 333 645	12 247 112
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	15 114 287	27 037 278	28 488 114		(510 198)
Impôts sur les bénéfices					47 243
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	15 114 287	27 037 278	28 488 114	23 274 342	(557 441)
• dotations aux amortissements et provisions	19 595 273	(16 449 831)	24 676 481	33 959 654	12 929 139
Résultat distribué			36 788 097	32 261 671	28 381 152
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	1	2	2	2	
• dotations aux amortissements et provisions	1	(1)	2	3	1
Dividende attribué			3	3	3
PERSONNEL					
	5	4	6	5	1
Montant de la masse salariale	1 372 725	1 413 124	1 049 621	1 058 384	300 000
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	680 915	638 050	559 985	452 440	118 694

8. GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué hors autocontrôle.

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 généraux récurrents. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

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

- **Ratio LTV :** montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;
- **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 comparés 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.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels (y compris intérêts courus non échus).

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association européenne dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle européenne (http://www.epra.com).

En octobre 2019, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

EPRA NAV / ANR EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA en octobre 2019, trois nouveaux ANR EPRA ont été créés :

- ***EPRA Net Reinstatement Value*** **ou EPRA NRV :** correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme ;
- ***EPRA Net Tangible Asset*** **ou EPRA NTA :** correspond à la valeur des actifs corporels nets de la société ;
- ***EPRA Net Disposal Value*** **ou EPRA NDV :** correspond à la valeur liquidative nette de la société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers bruts ou revenus locatifs

Montant prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'actif net réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

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

Opération engagée

Opération en cours pour laquelle la Société dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la Société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

PF

Abréviation pour signifier qu'il s'agit d'informations en proforma.

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.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Taux de la dette ou taux de l'endettement

Le taux moyen de la dette ou taux de l'endettement correspond à la charge financière nette de la dette et des instruments de couverture de la période rapporté à l'encours moyen de la dette financière de la période.

Le taux spot correspond au taux moyen de la dette calculé sur le dernier de jour de la période.

Taux d'occupation (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

Loyers fin de période annualisés, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA topped-up

Loyers fin de période annualisés, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux de vacance financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par des experts immobiliers externes.

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 deux périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces deux périodes.