

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION sur les résolutions soumises à l'assemblée générale du 18 décembre 2018 prise en sa partie ordinaire

Il est rappelé que :

- les actionnaires d’Affine titulaires de droits de vote double ont été convoqués en assemblée spéciale qui se tiendra le 18 décembre 2018 à 9 heures 30 ;
- les actionnaires d’Affine ont été convoqués en assemblée générale mixte qui se tiendra le 18 décembre 2018 à 10 heures 30 ;

afin de délibérer et statuer sur la fusion-absorption (la « **Fusion** ») d’Affine par la Société de la Tour Eiffel (« **STE** »), laquelle Fusion sera réalisée – sous réserve du vote desdites assemblées et de l’assemblée de STE – d’un point de vue juridique, comptable et fiscal, le 18 décembre 2018 à 23h59.

Dans la perspective de la réalisation de la Fusion, il est proposé à la présente assemblée de (i) statuer, conformément à l’article L. 225-100 du Code de commerce, sur les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux versés, attribués ou dus au titre de l’exercice 2018 – lequel serait ainsi clos par anticipation le 18 décembre 2018 en cas de réalisation de la Fusion – et de (ii) ratifier, en tant que de besoin, le versement de l’indemnité de départ dont bénéficie de Matthieu Evrard, Directeur général, contraint de quitter ses fonctions.

Par ailleurs, le Conseil d’administration a autorisé des conventions réglementées lors de ses séances du 26 avril 2018 et du 23 novembre 2018, telles que mentionnées dans le présent rapport, et les soumet à l’approbation de l’assemblée générale ordinaire. Les commissaires aux comptes d’Affine présenteront à l’assemblée générale ordinaire leur rapport spécial relatif à ces conventions.

I- RAPPEL DES ELEMENTS DE REMUNERATION DUS OU ATTRIBUES AUX DIRIGEANTS POUR L’EXERCICE 2018

1. Principes généraux applicables aux rémunérations des dirigeants pour l’exercice clos le 31 décembre 2018

La politique de rémunération et l’ensemble des éléments de rémunérations et avantages attribués à chaque dirigeant sont déterminés par le Conseil d’administration, sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations (ci-après le CNR).

Aux termes de cette politique globale de rémunération, le Conseil et le CNR apprécient l’ensemble des différents éléments composant ces rémunérations à partir des objectifs définis en début d’année.

Le CNR procède à une revue des différentes composantes des éléments de rémunération des dirigeants. Cette revue permet (i) d'analyser la pertinence du niveau de la rémunération annuelle fixe au regard des autres éléments composant la rémunération, (ii) de déterminer les critères de performance et le mode de calcul de la part variable de la rémunération pour l'exercice social à venir, (iii) de fixer la part en numéraire et, le cas échéant, (vi) l'attribution d'actions gratuites.

Il est rappelé que ces principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments composant la rémunération et les avantages attribuables aux dirigeants au titre de l'exercice 2018 ont été approuvés lors de l'Assemblée générale de la société tenue le 26 avril 2018.

2. Éléments de rémunération de Maryse Aulagnon en qualité de Présidente

En qualité de Présidente du Conseil d'administration, Mme Aulagnon ne reçoit pas de rémunération fixe mais perçoit un jeton de présence double pour sa participation aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés, soit 30 000 euros brut au titre de l'exercice 2018 (sur la base du nombre de réunions du Conseil d'administration et des différents comités auxquels Mme Aulagnon aura participé ou participera jusqu'au 18 décembre 2018).

Elle a par ailleurs perçu une rémunération annuelle de 147 714 euros brut versé par MAB Finances en raison des missions confiées par Affine à cette société en qualité de holding d'animation, couvrant notamment, en liaison avec la Direction Générale, la définition des options stratégiques, la participation aux décisions concernant les investissements et cessions, le suivi de l'innovation sectorielle, les partenariats et le recrutement des cadres dirigeants. Il est rappelé que la convention d'animation conclue entre Affine et MAB Finances en date du 30 avril 2015 ainsi que son avenant en date du 03 février 2017 ont été approuvés par le Conseil d'administration et ratifiés par l'Assemblée générale.

3. Éléments de rémunération de la Direction Générale

Il est rappelé que Monsieur Alain Chaussard a démissionné de ses fonctions de Directeur Général d'Affine le 26 avril 2018 et Monsieur Matthieu Evrard, jusqu'alors Directeur Général Délégué, a été nommé en qualité de nouveau Directeur Général d'Affine à compter de cette date.

i. Partie fixe de la rémunération de la Direction générale

La rémunération fixe de la Direction générale est déterminée et peut être revue en fonction des qualités personnelles, de l'implication dans la société, de la compétence, de la connaissance du marché immobilier et de l'évolution des attributions des intéressés.

Le Conseil d'administration, sur préconisation du CNR, a arrêté le montant de la rémunération fixe annuelle de la Direction Générale au titre de l'exercice 2018 comme suit :

- à Alain Chaussard, au titre de son mandat de Directeur Général, une rémunération fixe annuelle de 335 400 euros brut ; et

- à Matthieu Evrard, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué, une rémunération fixe annuelle de 250 000 euros brut. La rémunération fixe annuelle de Matthieu Evrard n'a pas évolué lors de sa nomination en qualité de Directeur Général.

Compte-tenu de la démission d'Alain Chaussard de ses fonctions de Directeur Général le 26 avril 2018, la rémunération fixe annuelle ajustée au prorata de la durée de son mandat qui lui a été versée au cours de l'exercice de 2018 s'élève à la somme de 111 800 euros brut.

Compte-tenu de la cessation des fonctions de Directeur Général de Matthieu Evrard à compter du 18 décembre 2018 comme indiqué ci-après, la rémunération fixe annuelle ajustée au prorata de la durée de ses mandats de Directeur Général Délégué puis de Directeur Général, versée au cours de l'exercice 2018 s'élève à la somme de 241 100 euros brut.

ii. Partie variable de la rémunération

Pour l'exercice 2018, la part variable de la rémunération de la Direction Générale a été fixée de la même façon pour Alain Chaussard et Matthieu Evrard.

Le seuil de déclenchement de la part variable de rémunération est égal à 75% du résultat consolidé avant impôts (hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies) pour l'exercice 2018, dans le budget approuvé par le Conseil du 16 mars 2018. Les prévisions pour le 31 décembre 2018 montrent que ce seuil sera dépassé.

La part variable se compose de deux parts distinctes déterminées en fonction de l'atteinte des objectifs annuels :

- **Une part quantitative** représentant 60% du total, calculée à partir de 4 critères :
 - o une hausse des loyers nets à périmètre constant de 3% en 2018 par rapport à 2017 – ce critère est pondéré à 15% ;
 - o la diminution des frais de fonctionnement jusqu'au montant cible du budget – ce critère est pondéré à 15% ;
 - o le résultat consolidé avant impôt hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies – ce critère est pondéré à 15% ;
 - o le résultat consolidé net avant impôt – ce critère est pondéré à 15%.
- **Une part qualitative** définie par le CNR à partir d'une appréciation des performances en termes de :
 - o management et animation des équipes,
 - o bon fonctionnement de la gouvernance (transparence, respect des procédures, mesure du risque),
 - o amélioration des processus internes et SI,
 - o transformation de la société (innovation et services aux locataires).

Le montant maximal que peut atteindre la part variable de Alain Chaussard (à objectif 100% atteint) a été fixé à 50% de sa rémunération fixe, soit 167 700 euros (au prorata de la durée de son mandat).

Le montant maximal que peut atteindre la part variable de Matthieu Evrard (à objectif 100% atteint) a été fixé à 50% de sa rémunération fixe, soit 125 000 euros (au prorata de la durée de son mandat).

iii. Actions gratuites.

Des actions gratuites peuvent être attribuées à la Direction générale, si l'ANR EPRA est maintenu, hors dividende distribué, au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2018, 5 000 actions gratuites ont été attribuées à Alain Chaussard et 4 000 actions gratuites ont été attribuées à Matthieu Evrard au titre de l'exercice 2017.

A la date du présent rapport, Alain Chaussard et Matthieu Evrard sont respectivement attributaires de 8.000 et 10.000 actions gratuites en cours d'acquisition :

	Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition ⁽¹⁾	Date de disponibilité ⁽²⁾	Valorisation des actions ⁽³⁾
Matthieu Evrard	27/04/2017	4.000	27/04/2019	27/04/2020	56.800
	27/02/2018	4.000	27/02/2020	27/02/2021	56.800
Alain Chaussard	27/04/2017	5.000	27/04/2019	27/04/2020	71.000
	27/02/2018	5.000	27/02/2020	27/02/2021	71.000

(1) Date d'acquisition : date à laquelle les actions sont définitivement acquises au titulaire.

(2) Date de disponibilité : date à laquelle le bénéficiaire peut librement disposer de ses actions, à l'issue de la période de conservation d'un an.

(3) Sur la base du cours de bourse de clôture au 14 novembre 2018.

Le conseil d'administration d'AFFINE a décidé, lors de sa réunion du 25 septembre 2018 et compte tenu de l'opération de Fusion, de supprimer, avec effet rétroactif, la condition de présence au sein du groupe AFFINE des attributaires d'actions gratuites pendant toute la période d'acquisition de ces actions, cette suppression ne s'appliquant qu'en cas de départ contraint de l'attributaire lié à un changement de contrôle.

Comme indiqué ci-après, dans le contexte de la Fusion opérant un changement de contrôle du groupe Affine, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin aux fonctions de Directeur Général de Matthieu Evrard à compter du 18 décembre 2018. Le Conseil d'administration constate que la cessation du mandat de Matthieu Evrard constitue un départ contraint lié à un changement de contrôle et que, par conséquent, la condition de présence attachée à ses actions gratuites sera levée.

iv. Jetons de présence versés à Alain Chaussard et Matthieu Evrard

Alain Chaussard, en sa qualité d'administrateur de la société, percevra des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et aux différents comités dont il est membre, soit la somme de 16 000 euros brut (sur la base du nombre de réunions du Conseil d'administration et des différents comités auxquels Alain Chaussard a participé ou participera jusqu'au 18 décembre 2018).

Matthieu Evrard, en sa qualité d'administrateur de la société, percevra des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et aux différents comités dont il est membre, soit la somme de 12 000 euros brut (sur la base du nombre de réunions du Conseil

d'administration et des différents comités auxquels Matthieu Evrard a participé ou participera jusqu'au 18 décembre 2018).

v. Autres avantages dont bénéficient Alain Chaussard et Matthieu Evrard

Alain Chaussard a bénéficié d'avantages en nature consistant en l'utilisation d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets restaurant.

Matthieu Evrard a bénéficié d'avantages en nature consistant en l'utilisation d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets restaurant.

vi. Bénéfice de l'indemnité de départ de Matthieu Evrard

L'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2018 a autorisé, conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, la prorogation jusqu'au 31 décembre 2018 du droit de Matthieu Evrard à percevoir un montant de 320 000 euro brut à titre d'indemnité de départ en cas de cessation imposée de ses fonctions. Conformément à la même disposition du Code de commerce, le versement de cette indemnité est subordonné au constat par le Conseil de la réalisation de la condition de performance correspondant au seuil de déclenchement de la part variable de la rémunération.

II- DETERMINATION DE LA PARTIE VARIABLE DE LA REMUNERATION ET AUTRES SOMMES ET AVANTAGES A VERSER A LA DIRECTION GENERALE JUSQU'AU 18 DECEMBRE 2018

1. Partie variable de la rémunération

Le CNR, puis le Conseil d'administration se sont basés, pour l'appréciation de la réalisation des objectifs fixés au Directeur Général et au Directeur Général Délégué, sur les prévisions pour le 31 décembre 2018, établis à partir des comptes du 30 juin 2018.

Ils ont pu ainsi constater que le seuil de déclenchement de la part variable de rémunération a été atteint.

Sur la part **quantitative**, il est constaté que :

- le critère sur la hausse des loyers n'était pas atteint ;
- le critère relatif aux frais de fonctionnement, hors dépenses liées à l'opération de Fusion, a été atteint ;
- le critère relatif au résultat net consolidé avant impôt, hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies, a été atteint
- le critère relatif au résultat net consolidé avant impôt a été atteint.

Sur la part **qualitative**, le Conseil d'administration, sur proposition du CNR estime que les performances n'ont pas été totalement atteintes par tous les mandataires sociaux.

En conséquence, le Conseil d'administration, sur préconisation du CNR a décidé d'attribuer :

- à Alain Chaussard une rémunération variable de 44 720 euros brut ;
- à Matthieu Evrard une rémunération variable de 90 410 euros brut.

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, ces rémunérations variables ne seront versées à Alain Chaussard et Matthieu Evrard qu'après approbation par la présente Assemblée générale de leurs rémunérations respectives au titre de l'exercice 2018.

2. Autres sommes et avantages versés aux mandataires sociaux

Le CNR et le Conseil d'administration ont par ailleurs décidé de verser à Alain Chaussard une prime exceptionnelle de 30 000€ pour sa contribution au suivi de Banimmo et sa participation décisive à la cession de cette société durant son mandat de Directeur Général.

Le CNR et le Conseil d'administration proposent de verser aux mandataires sociaux les différentes sommes qui leur sont dues et rappelées ci-avant le 18 décembre 2018.

Le Conseil décide de ne pas leur attribuer de nouvelles actions gratuites.

3. Versement de l'indemnité de départ

Dans le contexte de la Fusion, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin aux fonctions de Directeur Général de Matthieu Evrard. Cette décision prendra effet le 18 décembre 2018 à l'issue de l'Assemblée générale mixte d'Affine convoquée à cette date, dans l'hypothèse où les résolutions relatives à la Fusion seraient rejetées, ou à 23h59 dans l'hypothèse contraire.

Le Conseil d'administration constate que la condition de performance attachée à l'indemnité de départ de Matthieu Evrard correspondant au seuil de déclenchement de la part variable de sa rémunération est réalisée. Le Conseil d'administration constate également que Matthieu Evrard est en droit de recevoir son indemnité de départ en cas de cessation imposée de son mandat social, comme en l'espèce.

En conséquence, le Conseil d'administration décide le versement à Matthieu Evrard d'une indemnité de départ d'un montant de 320 000 euros brut, le versement du montant de l'indemnité de départ intervenant le 18 décembre 2018.

Par ailleurs, Matthieu Evrard n'ayant pas vocation à demeurer au sein des effectifs de STE après la Fusion, il est convenu, en accord avec l'intéressé, de résilier son contrat de travail suspendu. Le Conseil d'administration, sur recommandation du CNR et en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, autorise Affine à mettre fin au contrat de travail de Matthieu Evrard et à cet effet donne tout pouvoir à la Présidente à l'effet de signer tout document ou convention nécessaire. Le contrat de travail de Matthieu Evrard prendra fin le 17 décembre 2018. A l'occasion de la rupture de son contrat de travail, Matthieu Evrard percevra les montants dus en application de la convention collective applicable, soit d'une part 17.380 euros d'indemnité de départ conventionnelle, et d'autre part 55.000 euros correspondant à une indemnité compensatrice de préavis non exécuté.

III- CONVENTIONS REGLEMENTEES

1. Conventions autorisées par le Conseil d'administration du 26 avril 2018

- Convention avec STEPHI SAS

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 16 mars 2018, les changements au sein de la direction générale avaient été présentés, avec notamment la démission future d'Alain Chaussard de ses fonctions de Directeur Général et de la conclusion d'un contrat de *senior advisor*.

Le Conseil d'administration du 26 avril 2018, a enregistré la démission d'Alain Chaussard de ses fonctions de Directeur Général et sur préconisation du Comité des Nominations et des Rémunérations, a autorisé la conclusion du contrat de *senior advisor* entre Affine et la société STEPHI, présidée par Alain Chaussard ; celui-ci, représentant MAB Finances, n'a pas pris part au vote.

Cette convention permet à Affine durant une période de trois ans fermes de bénéficier du conseil et de l'assistance d'Alain Chaussard notamment dans la détermination et la sélection des cibles et/ou des actifs à acquérir par Affine ou l'une de ses filiales, dans la détermination et sélection des entités ou des actifs d'Affine qui pourraient être cédés à un tiers et dans la préparation de la communication financière et institutionnelle d'Affine ou de l'une de ses filiales.

En rémunération des prestations de la société STEPHI, il a été prévu une somme globale et forfaitaire mensuelle de 16 667 euros mensuels à compter du 1^{er} mai 2018.

Cette convention est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, le Conseil d'administration émettant un avis favorable.

- Acquisition d'un véhicule auprès d'Affine

Alain Chaussard, lorsqu'il occupait le poste de Directeur Général d'Affine, bénéficiait d'une voiture de fonction. Lors de sa démission, il a émis le souhait de racheter ce véhicule auprès d'Affine. Le Conseil d'administration a autorisé ce rachat pour la valeur comptable du véhicule, Alain Chaussard, représentant MAB FINANCES, n'ayant pas pris part au vote.

Cette convention est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, le Conseil d'administration émettant un avis favorable.

2. Conventions autorisées par le Conseil d'administration d'Affine du 23 novembre 2018

- Convention avec MAB FINANCES

Il sera mis fin, à la demande de Société de la Tour Eiffel, à cette convention en cas de réalisation de la Fusion, une telle résiliation donnant lieu au paiement à MAB Finances d'une indemnité compensatrice du préavis contractuel d'un montant de 192 000 euros.

Par ailleurs, la société MAB FINANCES a émis le souhait de racheter un des véhicules de la société, mis à la disposition des collaborateurs d'Affine, et plus particulièrement utilisé par la Présidente.

Le Conseil d'administration a autorisé ce rachat pour la valeur comptable du véhicule, Maryse Aulagnon et Alain Chaussard, représentant MAB FINANCES, n'ayant pas pris part au vote.

Cette convention est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, le Conseil d'administration émettant un avis favorable.

- Convention avec Matthieu Evrard

Comme indiqué ci-avant, Affine et Matthieu Evrard sont convenus de mettre fin à son contrat de travail suspendu, cette rupture donnant lieu au paiement des montants dus en application de son contrat, soit d'une part 17.380 euros d'indemnité de départ conventionnelle, et d'autre part 55.000 euros correspondant à une indemnité compensatrice de préavis non exécuté.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du CNR, a autorisé Affine à mettre fin au contrat de travail de Matthieu Evrard, Matthieu Evrard n'ayant pas pris part au vote.

Cette convention est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, le Conseil d'administration émettant un avis favorable.

IV- PROJETS DE RESOLUTION

Le Conseil d'administration, prenant acte des analyses et préconisations du Comité des Nominations et des Rémunérations, soumet au vote de la prochaine Assemblée générale ordinaire d'Affine, les résolutions sur les rémunérations suivantes, ainsi que celle relative aux conventions réglementées, et émet un avis favorable pour l'ensemble d'entre elles :

[•]ème résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Madame Maryse Aulagnon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Maryse Aulagnon, Présidente du Conseil d'administration, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions soumises à la partie ordinaire de l'assemblée générale.

[•]ème résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Alain Chaussard)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Alain Chaussard, Directeur Général jusqu'au 26 avril 2018, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions soumises à la partie ordinaire de l'assemblée générale.

[•]ème résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Matthieu Evrard jusqu'au 18 décembre 2018)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Matthieu Evrard, Directeur Général Délégué jusqu'au 26 avril 2018 puis Directeur Général jusqu'au 18 décembre 2018, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions soumises à la partie ordinaire de l'assemblée générale.

[•]ème résolution (Approbation des conventions et engagements réglementés)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes et du rapport du Conseil d'administration, prend acte des conclusions de ces rapports et approuve les conventions et engagements correspondants.

Le Conseil d'administration