PROJET DE FUSION ENTRE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (STE) ET AFFINE

RÉUNION D'INFORMATION DU 5 DÉCEMBRE 2018

DÉCEMBRE 2018

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

AFFINE

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL RENFORCE SON STATUT SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DES SIIC DE BUREAUX

Un projet accélérateur de croissance

- La 6ème SIIC de bureaux sur le marché français avec un patrimoine de 1,7 Md€ (+50% par rapport au patrimoine STE à juin 2018 : 1,2 Md€)
- Un revenu locatif en hausse de 50% à près de 90 M€
- Une position consolidée dans le Grand Paris
- Une implantation élargie dans les métropoles régionales offrant un marché prometteur
- Une complémentarité des patrimoines, des équipes et des expertises

Une opération relutive pour les actionnaires de STE et une solidité renforcée pour les anciens actionnaires d'Affine

- ANR EPRA par action au 30/06/2018 : +2,2%[1]
- Des synergies attendues devant bénéficier à tous les actionnaires

Un renforcement du statut boursier

- Une augmentation des fonds propres avec un ANR progressant de 206 M€
- Une capitalisation boursière accrue : c.750 M€[2]
- Un accroissement du flottant : c.100 M€[2] après fusion, soit 14% du capital

Notes
1 15.7m d'actions post opération après remboursement des ORA et émission au titre des AGA
2 Sur la base du cours de bourse de STE au 28/09/2018

UNE OPÉRATION BÉNÉFIQUE POUR LES ACTIONNAIRES D'AFFINE

- **Une opération permettant aux actionnaires d'Affine d'accéder à :**
  - Un **nouveau statut boursier** : capitalisation boursière de c.750 M€[1] vs. c.160 M€[1] aujourd'hui
  - Une **structure de bilan renforcée** : LTV combiné de 46% post opération vs. 58% aujourd'hui
  - Une **société en croissance bénéficiant du soutien d'un actionnaire de contrôle** qui accompagne le développement de la société
  - **Poursuite de la politique de distribution** grâce à une structure financière solide et des perspectives de rentabilité améliorées

Notes

1 Sur la base des cours de bourse de STE et Affine au 28/09/2018

AFFINE A SU BÂTIR UN PATRIMOINE ÉQUILIBRÉ ENTRE PARIS MÉTROPOLE ET SIX GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES À FORT POTENTIEL GRÂCE À UNE ROTATION DYNAMIQUE DE SES ACTIFS

QUELQUES IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES

LILLE – TOUR EURALILLE
(BUREAUX – 25 000 M²)

PARIS – TOUR TRAVERSIÈRE
(BUREAUX – 7 780 M²)

LYON – TANGRAM
(BUREAUX – 5 910 M²)

BORDEAUX – JARDINS DES QUAIS
(MIXTE/BUREAUX – 25 530 M²)

AFFINE A SU BÂTIR UN PATRIMOINE ÉQUILIBRÉ ENTRE PARIS MÉTROPOLE ET SIX GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES À FORT POTENTIEL GRÂCE À UNE ROTATION DYNAMIQUE DE SES ACTIFS

QUELQUES IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES (SUITE)

MEUDON – GREEN OFFICE ® EN SEINE
(BUREAUX – 5 400 M²)

PARIS – AUBER
(BUREAUX – 2 280 M²)

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A SU S'AFFIRMER COMME UN SPÉCIALISTE DES PARCS D'AFFAIRES

PARC EIFFEL LA DÉFENSE-NANTERRE-SEINE
(70 000 M²)

CAMPUS EIFFEL ORSAY (30 000 M², DONT 13 560 M² EN COURS DE CONSTRUCTION)

CAMPUS EIFFEL MASSY
(70 000 M² EN COURS DE DÉVELOPPEMENT)

PARC DU GOLF À AIX-EN-PROVENCE
(47 000 M²)

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A NOTAMMENT RENFORCÉ SES PÔLES TERTIAIRES DANS LE GRAND PARIS

PÔLE PÉRIDÉFENSE PUTEAUX

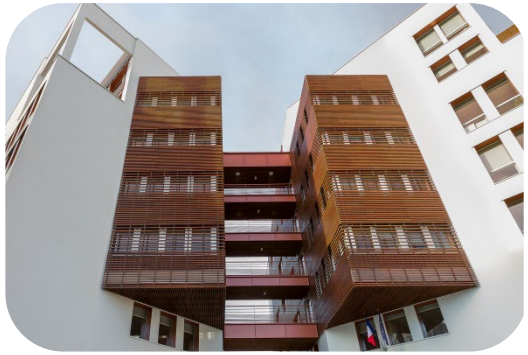
IMMEUBLE OLYMPE-BOURGEOIS
(4 007 M²)

IMMEUBLE LINÉA
(15 764 M²)

PÔLE DE GUYANCOURT/ MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

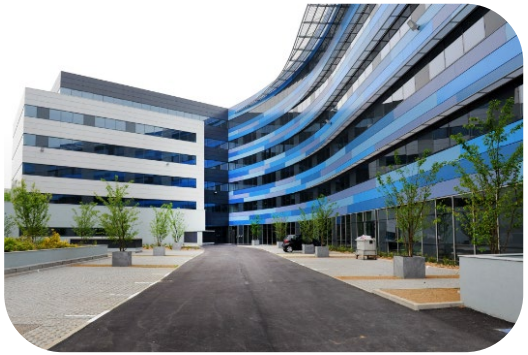
IMMEUBLE ODYSSÉE
(12 183 M²)

IMMEUBLE DIAGONALE SUD
(5 584 M²)



PÔLE DE VÉLIZY-VILLACOUBLAY

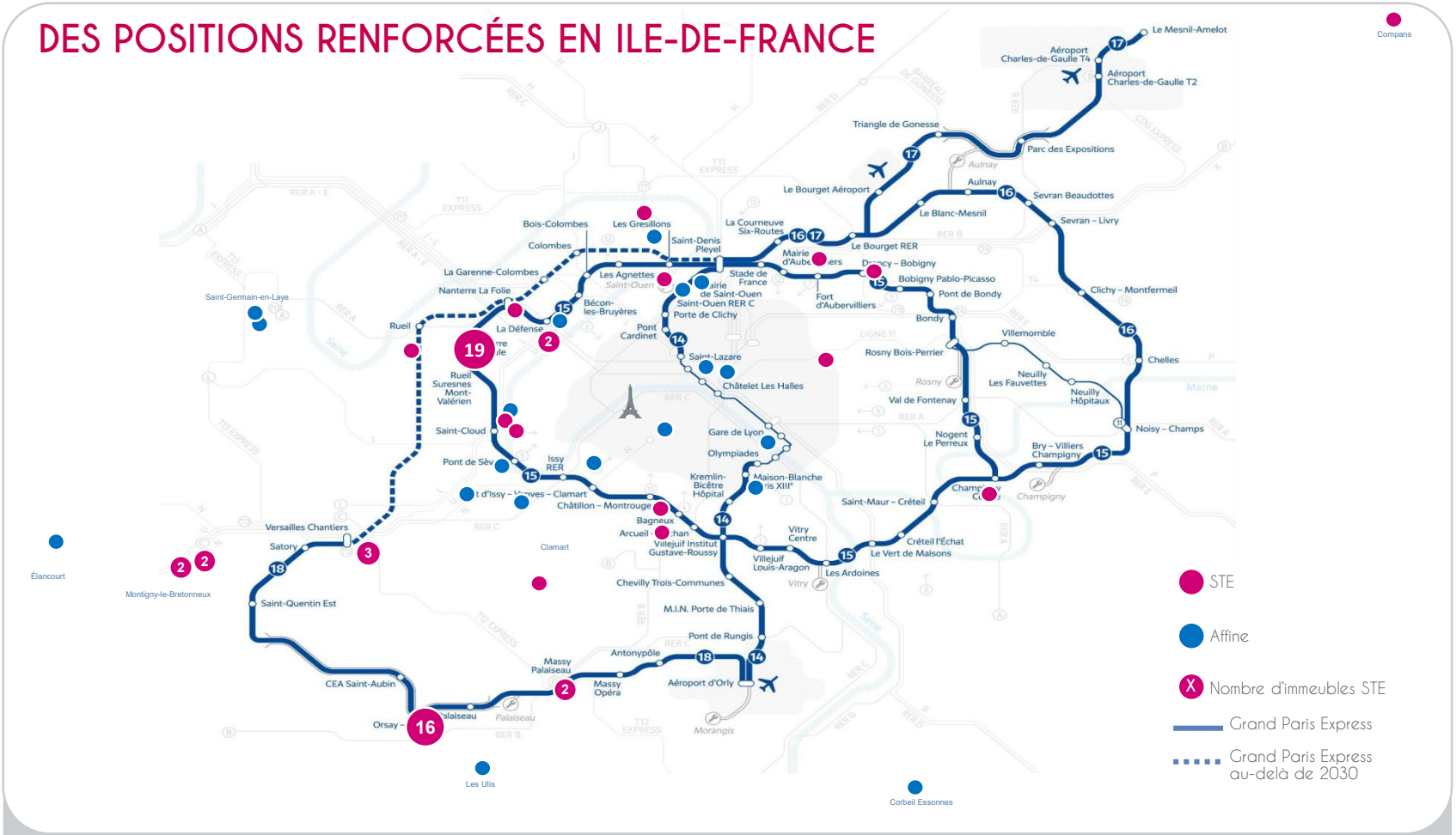
IMMEUBLE LE TOPAZ
(14 107 M²)



IMMEUBLE ENERGY 2
(5 444 M²)

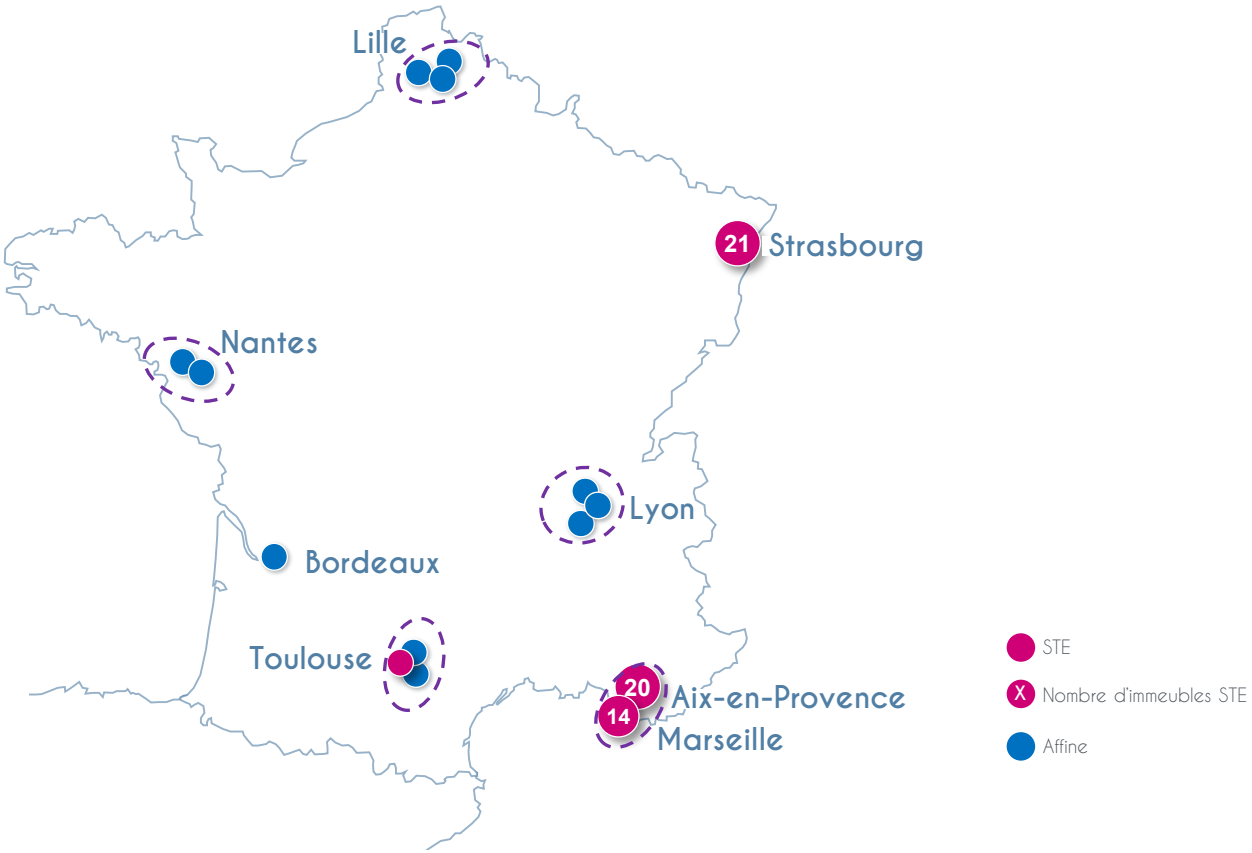
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL POST-FUSION (1/2)

DES POSITIONS RENFORCÉES EN ILE-DE-FRANCE



75% DU PORTEFEUILLE DANS LE GRAND PARIS, DONT 11% À PARIS

DE NOUVEAUX PÔLES RÉGIONAUX À FORT DYNAMISME



16% DU PORTEFEUILLE DANS DE GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES

UNE STRATÉGIE POST-FUSION CLAIREMENT DÉFINIE

- **Mise en œuvre des synergies**
- **Retour à un ratio LTV proche de 40% à moyen terme**
- **Poursuite de la stratégie à long terme de STE :**
  - Activité centrée sur la satisfaction client
  - Objectif de création de *cash-flows* solides et pérennes
  - Stratégie dite « pôles et parcs » : redéveloppement d'actifs et développement de réserves foncières
  - Acquisitions d'actifs selon les opportunités et les possibilités

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL : UN MODÈLE RÉSILIENT ET SÉCURISÉ

- **Une foncière d'accumulation générant des *cash-flows* solides avec des atouts reconnus par les investisseurs :**
  - Gestion financière prudente
  - Gestion internalisée de la totalité de son parc immobilier (Team Conseil)
  - Proximité avec les acteurs locaux (communes, départements…) et les acteurs du développement économique
  - Satisfaction client au cœur de la stratégie avec une politique d'offre de services aux locataires (restauration, crèches etc...)
  - Engagement environnemental
- **Un positionnement sur les marchés résilients des pôles et des parcs d'affaires**

UN NOUVEL ACTEUR DE TAILLE SIGNIFICATIVE

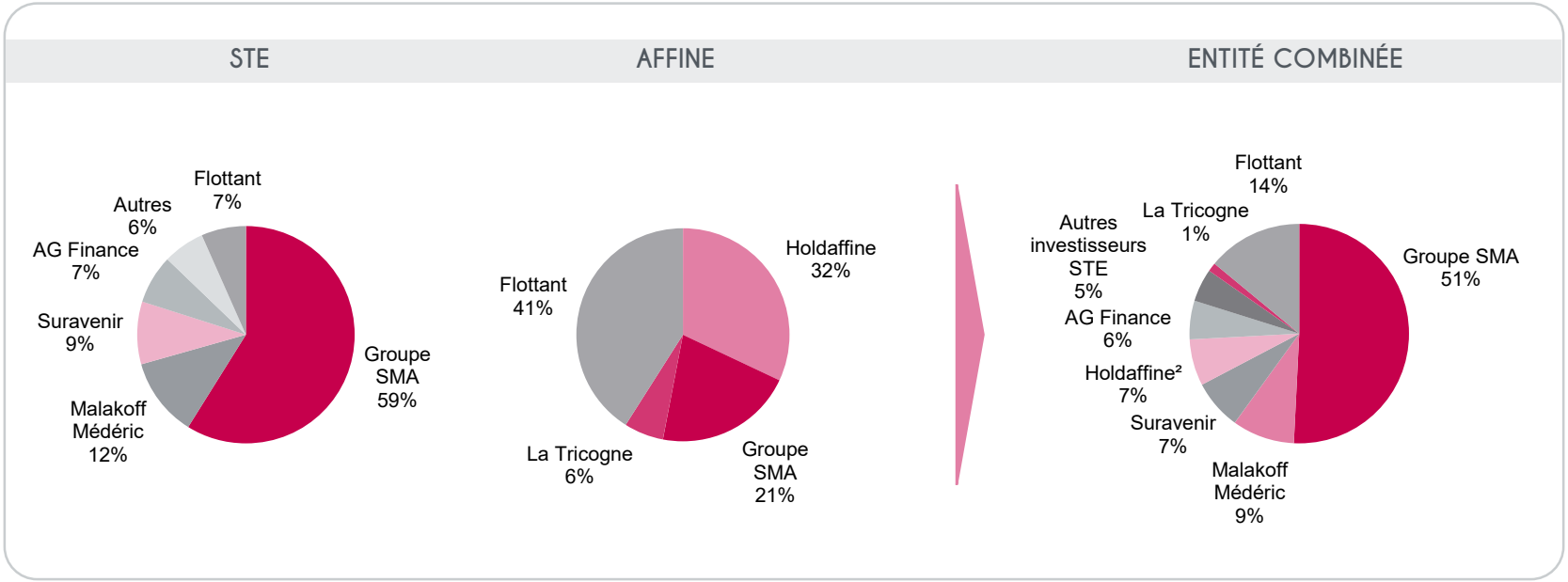
STE ACCÈDE AU 6È RANG DES SIIC FRANÇAISES À DOMINANTE BUREAUX

	VALEUR DU PATRIMOINE (HORS DROITS) EN MD€	MODÈLE
Gecina	19,8	Patrimoine prime Essentiellement Paris intramuros
Covivio	13,1 [1]	Typologie d'actifs et géographies diversifiées
Icade	11,4 [1]	Typologie d'actifs et métiers diversifiés
Société Foncière Lyonnaise	6,4	Patrimoine prime Essentiellement Paris intramuros
Terreis	2,1	Patrimoine prime Essentiellement Paris intramuros
STE + Affine	1,7	**Pure-play tertiaire sur des marchés résilients**
Cegereal	1,2	Pure-play tertiaire Paris / Ile-de-France Centrée sur 4 actifs
INEA	0,8 [2]	Pure-play tertiaire régions Actifs diversifiés

Notes
1 Valeur du patrimoine part du Groupe
2 Valeur du patrimoine droits inclus

UN STATUT BOURSIER PLUS ATTRACTIF APRÈS FUSION

- **Capitalisation boursière portée à près de 750 M€[1]**
- **Flottant de STE quasiment doublé à 14% du capital**
- **Plus fortes liquidité et attractivité du titre**
- **Part du capital de l'actionnaire long terme du Groupe SMA ramenée à 50,8%**



Notes
1 Sur la base du cours de bourse de STE au 28/09/2018
2 Holdaffine a indiqué son intention de céder sa participation dans STE dès que possible à l'issue de la fusion

RAPPEL DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE

Conseil d'Administration :

- Hubert Rodarie, Président depuis 2014
- Alain Chaussard, vice-Président d'Affine et co-actionnaire de Holdaffine, deviendra censeur au sein du conseil d'administration de STE. Il assistera la Direction Générale de STE dans l'intégration des équipes et des opérations d'Affine
- Le reste du Conseil est inchangé

Hubert Rodarie

Alain Chaussard

Direction Générale :

- Thomas Georgeon, Directeur Général
- Bruno Meyer, Directeur Général Délégué
- Philippe Lemoine, Directeur Général d'octobre 2014 à septembre 2018, assure une mission de conseil stratégique auprès du Président et du Directeur Général jusqu'à mi-2019

Thomas Georgeon

Bruno Meyer

Philippe Lemoine

MODALITÉS DE L'OPÉRATION

- **Fusion-absorption d'Affine par STE**

- **Parité d'échange :** 1 action nouvelle STE pour 3 actions Affine

- **Conditions suspensives :**
  - Enregistrement par l'Autorité des Marchés Financiers du document d'information à destination des actionnaires (Document E – condition réalisée le 16 novembre 2018)
  - Décision de l'Autorité des Marchés Financiers constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (condition réalisée le 27 novembre 2018), purgée de tout recours avant l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de STE appelée à approuver la fusion
  - Approbation de la fusion et de la perte corrélative des droits de vote double par l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double d'Affine
  - Approbation de la fusion par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'Affine et de STE

Le document d'information à destination des actionnaires (Document E), enregistré par l'AMF le 16 novembre 2018 sous le n° E. 18 – 071, est mis à la disposition des actionnaires, sans frais :

- *au siège social de la Société de la Tour Eiffel situé 11-13, avenue de Friedland – 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de Société de la Tour Eiffel (www.societetoureiffel.com) ;*
- *au siège social d'Affine R.E. situé 39, rue Washington – 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet d'Affine R.E. (www.affine.fr) ; et*
- *sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).*

GRANDES ÉTAPES DU PROJET

- **28 septembre : Annonce du projet de fusion entre STE et Affine**
- **8 novembre 2018 : Signature du Traité de Fusion**
- **16 novembre 2018 : Enregistrement du Document E**
- **27 novembre 2018 : Obtention de la dérogation à OPR**
- **18 décembre 2018 : Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires d'Affine puis de STE votant la fusion à effet immédiat**