

AFFINE R.E.

Société anonyme au capital de 25.000.000 euros

Siège social : 39, rue Washington – 75008 Paris

712 048 735 R.C.S. PARIS

(« **Affine** »)

Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double

Mesdames, Messieurs,

En votre qualité d'actionnaires d'Affine titulaires de droits de vote double, vous avez été convoqués en assemblée spéciale qui se tiendra le 18 décembre 2018 à 9 heures 30 (l'« **Assemblée Spéciale** »), conformément aux dispositions des articles L. 236-9 et L. 225-99 du Code de commerce, afin de vous consulter (i) sur le projet de fusion-absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel et (ii) sur la suppression des droits de vote double dont vous bénéficiez, sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption.

L'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double est convoquée sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du projet de fusion-absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel (la « **Fusion** ») ;
- approbation de la suppression des droits de vote double attachés aux actions Affine à compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption d'Affine par STE ; et
- pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le texte des résolutions présentées à l'Assemblée Spéciale est annexé au présent rapport en Annexe 1.

Le projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé le 8 novembre 2018 (y inclus ses annexes, le « **Traité de Fusion** ») entre Affine et la Société de la Tour Eiffel ainsi que les rapports des commissaires à la fusion sur (i) les modalités de la Fusion et notamment la pertinence des valorisations retenues, et plus généralement sur le caractère équitable de la parité d'échange proposée par Affine et la Société de la Tour Eiffel, et (ii) la valeur des apports en nature ainsi que leur rémunération seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris et mis à la disposition des actionnaires d'Affine et de la Société de la Tour Eiffel dans les conditions prévues par la loi.

Dans le cadre de la Fusion, un document d'information sera préparé par la Société de la Tour Eiffel, enregistré par l'Autorité des marchés financiers et mis à la disposition des actionnaires d'Affine et de la Société de la Tour Eiffel trente jours au moins avant la date des assemblées générales

extraordinaires d’Affine et de STE convoquées à l’effet d’approuver la Fusion (le « **Document d’Information** »).

1. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES PAR L’OPÉRATION ENVISAGÉE

1.1. Présentation d’Affine, société absorbée

Affine est une société anonyme dont le siège social est situé au 39 rue Washington à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 712 048 735.

Affine est une société d’investissement immobilier cotée (SIIC), spécialisée dans l’immobilier de bureaux en France, dont les titres sont admis aux négociations sur le marché réglementé d’Euronext Paris. Elle a pour activités principales l’acquisition, la vente, la location et la gestion d’immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales.

A la date du présent rapport, son capital social s’élève à la somme de 25.000.000 €, divisé en 10.056.071 actions sans valeur nominale, toutes de même catégorie, entièrement libérées.

En application de l’article L. 225-123 du Code de commerce et de l’article 29 des statuts d’Affine, un droit de vote double est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d’une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire et aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d’augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d’émission, à raison d’actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

1.2. Présentation de la Société de la Tour Eiffel, société absorbante

La Société de la Tour Eiffel est une société anonyme dont le siège social est situé au 11-13 avenue de Friedland à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 182 269 (« **STE** »).

STE est une société d’investissement immobilier cotée (SIIC), spécialisée dans l’immobilier de bureaux principalement situés en Ile-de-France, dont les titres sont admis aux négociations sur le marché réglementé d’Euronext Paris. Elle a pour activités principales l’acquisition et la construction de tous immeubles en vue de leur location et n’est pas agréée en qualité d’établissement de crédit.

A la date du présent rapport, son capital social s’élève à la somme de 61.446.740 €, divisé en 12.289.348 actions de 5 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées.

En présence d’une dérogation expresse dans les statuts de STE à l’article L. 225-123 du Code de commerce, le droit de vote attaché aux actions de STE est strictement proportionnel au capital qu’elles représentent et aucune action de STE ne confère de droits de vote double.

2. PRÉSENTATION ET INTÉRÊT DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

2.1. Présentation de l'opération de fusion

L'opération de Fusion dont les modalités ont été fixées dans le Traité de Fusion serait réalisée sous la forme d'une fusion-absorption d'Affine par STE au terme de laquelle :

- (i) Affine serait dissoute de plein droit et STE recevrait l'intégralité du patrimoine d'Affine dans l'état où il se trouverait à la date de réalisation de la Fusion par le biais d'une transmission universelle de patrimoine ; et
- (ii) les actionnaires d'Affine recevraient des actions ordinaires nouvelles émises par STE en conséquence de la Fusion qui seraient admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social de STE (code ISIN : FR0000036816).

2.2. Intérêt de la Fusion

- 2.2.1. La Fusion créerait la sixième foncière française à dominante bureau bénéficiant du statut SIIC, cotée sur Euronext Paris et dont le patrimoine immobilier atteindrait plus de 1,7 Md€.
- 2.2.2. STE disposerait, à l'issue de la Fusion, d'un portefeuille de 163 actifs pour une valeur hors droits au 30 juin 2018 de 1.747 M€. Le pôle Grand Paris serait renforcé par des immeubles situés dans Paris intra-muros de qualité provenant d'Affine et l'implantation d'Affine dans des métropoles régionales dynamiques (Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille, Nantes...) viendrait compléter celle de STE dans d'autres zones géographiques comme Aix, Marseille et Strasbourg.
- 2.2.3. La Fusion conduirait à mettre en commun les expériences et les compétences techniques et professionnelles des équipes des deux sociétés et favoriser les synergies et la création de valeur en résultant.
- 2.2.4. Le rapprochement des deux sociétés devrait avoir pour effet de renforcer les fonds propres, dégagant de nouvelles capacités de développement pour l'entité fusionnée, et d'améliorer la liquidité du titre par le développement du flottant.
- 2.2.5. Les capacités de développement d'Affine sont actuellement limitées par le niveau de ses fonds propres par rapport au potentiel de projets qu'elle est en mesure d'appréhender. La réalisation de la Fusion et son intégration à STE lui permettraient donc en particulier de bénéficier des ressources financières du groupe SMA, groupe formé par les sociétés SMA BTP et SMAvie BTP (le « **Groupe SMA** »), auquel STE est adossée. Les actionnaires d'Affine bénéficieraient ainsi de perspectives de développement renforcées ainsi que de la rentabilité de STE qui serait améliorée après Fusion par la mise en œuvre des synergies

qu'elle pourrait dégager. Par ailleurs, ils continueraient à bénéficier d'un rendement élevé puisque STE et Affine ont adopté une politique de distribution de dividendes analogue.

3. PRINCIPALES MODALITES DE LA FUSION

3.1. Forme de la Fusion

La Fusion serait réalisée sous la forme d'une « fusion-absorption » de droit français, réalisée conformément aux articles L. 236-1 et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

3.2. Parité d'échange

La parité d'échange fixée dans le Traité de Fusion pour les besoins de la Fusion est d'une (1) nouvelle action ordinaire de STE pour trois (3) actions ordinaires d'Affine (la « **Parité d'Echange** »).

Il est précisé que conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce, aucune action STE ne serait émise en échange des actions auto-détenues par Affine autres que les actions auto-détenues par Affine qui seraient, à la date de réalisation de la Fusion, affectées à la satisfaction de ses engagements au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Il est prévu qu'au plus tard à la date de réalisation de la Fusion, la totalité des actions auto-détenues par Affine soit affectée au plan d'attribution d'actions gratuites.

Le rapport des commissaires à la fusion a confirmé le caractère équitable de la Parité d'Echange.

3.3. Méthodes utilisées pour déterminer la Parité d'Echange

3.3.1. *Critères retenus pour la comparaison des sociétés participant à la Fusion*

La Parité d'Echange a été déterminée sur la base d'une approche multicritères comprenant les éléments suivants :

- la valeur des ANR EPRA par action ;
- l'évolution des cours de bourse sur différentes périodes ;
- le montant des distributions de dividendes ;
- les bénéfices nets courants par action ; et
- les transactions récentes sur les actions de STE et Affine.

3.3.2. *Calcul de la Parité d'Echange*

Analyse des cours de bourse de clôture et des liquidités correspondantes

La Parité d'Echange a été analysée, sur la base des cours de bourse du 29 septembre 2017 au 28 septembre 2018 inclus (moyenne des cours de bourse de clôture pondérés par les volumes échangés).

Analyse de l'ANR EPRA par action

La méthode de l'actif net réévalué (« ANR ») consiste à ajuster les capitaux propres en fonction de la valeur réelle des actifs et passifs inscrits au bilan de la société.

L'ANR EPRA (établi selon la méthodologie préconisée par l'EPRA) est un indicateur de la juste valeur de l'actif net en prenant pour hypothèse un plan d'affaires normal pour une société foncière.

Analyse des distributions de dividendes

Les distributions de dividendes aux actionnaires de STE et d'Affine pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 se sont respectivement élevées à 3 euros par action et 1 euro par action. Ces montants sont identiques à ceux des trois derniers exercices clôturés.

Analyse du bénéfice net récurrent par action

Cette analyse a été menée à partir du bénéfice net récurrent par action publié pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, sur les 6 mois jusqu'au 30 juin 2018 et sur les 12 mois glissants jusqu'au 30 juin 2018.

Dans le but de comparer des périmètres d'activités normatifs, le bénéfice net récurrent par action Affine a été retraité de l'impact de la cession de Banimmo. Cet ajustement est principalement lié (i) à la consolidation par Affine de sa participation dans Banimmo par intégration globale en activité non poursuivie depuis octobre 2017 et (ii) à l'annonce par Affine de la cession de sa participation avant la fin de l'exercice en cours. Le bénéfice net récurrent par action Affine a par ailleurs été ajusté de l'impact des titres subordonnés à durée indéterminée et des obligations remboursables en actions, non comptabilisés en charges financières dans le compte de résultat.

Analyse des transactions récentes

Les transactions récentes sur les actions de STE et d'Affine qui ont été prises en compte dans l'analyse multicritères sont l'augmentation de capital de STE au mois de décembre 2016 et la prise de participation du Groupe SMA dans le capital d'Affine au mois de novembre 2017.

3.3.3. *Synthèse des parités*

L'ensemble des critères retenus ont conduit à des parités situées entre 0,30 et 0,37 actions STE pour une (1) action Affine.

3.4. Date de réalisation et date d'effet comptable et fiscal de la Fusion

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à la section 3.10 ci-dessous et en particulier de la décision de l'Autorité des Marchés Financiers constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, la Fusion serait réalisée, d'un point de vue juridique, comptable et fiscal, à 23h59 le jour de l'approbation de la Fusion par la plus tardive des assemblées générales extraordinaires d'Affine et de STE approuvant les termes de la Fusion, celles-ci étant convoquées à cet effet le 18 décembre 2018 (la « **Date de Réalisation** »).

3.5. Comptes utilisés pour les besoins de la Fusion

Les comptes utilisés pour les besoins de la Fusion sont les comptes individuels d'Affine au 30 juin 2018 et les comptes semestriels consolidés des deux sociétés à la même date.

Compte tenu de l'effet immédiat de la Fusion à la Date de Réalisation, la valeur réelle des apports a été estimée pour les besoins du Traité de Fusion sur la base d'états financiers prévisionnels à la Date de Réalisation préparés par Affine selon les normes comptables applicables.

Les valeurs réelles définitives des actifs et passifs transférés par Affine à STE et, par conséquent, de l'actif net en résultant, seront déterminées sur la base des comptes définitifs d'Affine à la Date de Réalisation arrêtés par le Conseil d'administration de STE.

3.6. Méthode d'évaluation des actifs transmis à la Société Absorbante

La Fusion s'analysant comme une opération réalisée entre deux sociétés sous contrôle distinct et les actionnaires de STE, société absorbante, conservant le contrôle de l'entité fusionnée à l'issue de la Fusion, les éléments d'actif et de passif d'Affine seront apportés à leur valeur réelle prévisionnelle à la Date de Réalisation de la Fusion, conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables.

3.7. Description des éléments d'actif et de passif transférés par Affine à STE

- 3.7.1. Dans le cadre de la Fusion, Affine ferait apport à STE de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion, le patrimoine d'Affine devant être intégralement dévolu à STE dans l'état où il se trouverait à la Date de Réalisation de la Fusion.

3.7.2. La consistance et les valeurs réelles estimées des éléments d'actif et de passif prévisionnels d'Affine à la Date de Réalisation font l'objet d'une description détaillée à la section 2 du Traité de Fusion.

3.7.3. En l'absence de garantie d'actif net, afin de s'assurer de la libération de l'augmentation de capital de STE et compte tenu de l'aléa inhérent à l'établissement de tous états financiers prévisionnels, un abattement technique forfaitaire d'un montant de 100 millions d'euros a été appliqué sur la valeur réelle estimée d'actif net apporté.

3.7.4. Sur la base des valeurs réelles prévisionnelles à la Date de Réalisation, la valeur de l'actif net prévisionnel apporté à la Date de Réalisation est évaluée comme suit :

Montant de l'actif prévisionnel estimé :	433.308.201 €
- Montant du passif prévisionnel estimé :	- 162.575.597 €
- Titres subordonnés à durée indéterminée et ORA :	- 79.347.797 €
Soit un <u>actif net prévisionnel estimé</u> s'élevant à :	191.384.807 €
- Abattement technique forfaitaire :	-100.000.000 €
Soit un <u>actif net prévisionnel apporté</u> s'élevant à :	91.384.807 €

3.8. Prime de Fusion

Le montant de la prime de fusion sera égal à la différence entre :

- (i) d'une part, la valeur d'actif net définitive du patrimoine transmis par Affine à la Date de Réalisation de la Fusion ;
- (ii) et d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par STE.

A titre purement informatif, sur la base de la valeur prévisionnelle d'actif net apporté à la Date de Réalisation, la prime de Fusion s'établirait à 74.624.692 €.

La prime de Fusion définitive à la Date de Réalisation de la Fusion ne pourra être modifiée qu'à la hausse sur la base de la valeur d'actif net apporté définitive compte tenu de l'abattement technique forfaitaire mentionné à l'article 3.7.3 ci-dessus.

3.9. Boni/mali de Fusion

Néant.

3.10. Conditions suspensives

3.10.1. La réalisation définitive de la Fusion est soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- la décision de l'AMF 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'AMF , purgée de tout recours avant l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de STE appelée à approuver la Fusion ;
- l'enregistrement par l'AMF du Document d'Information ;
- l'approbation de la Fusion et de la perte des droits de vote double consécutive à la réalisation de la Fusion par l'assemblée spéciale des actionnaires d'Affine titulaires de droits de vote double ;
- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine ;
- l'approbation de la Fusion et de l'augmentation de capital correspondante par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de STE.

3.10.2. Aux termes du Traité de Fusion, les engagements des parties à la Fusion seraient caducs si l'une ou l'autre des trois premières conditions suspensives susvisées n'est pas satisfaite préalablement à la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'Affine et de STE.

3.10.3. En tout état de cause, tout évènement qui entraînerait un retard dans la réalisation de la Fusion tel que celle-ci ne pourrait pas être réalisée au plus tard le 21 décembre 2018 entraînerait la caducité du Traité de Fusion et en conséquence ferait échouer la Fusion.

3.11. Commissaires à la fusion

3.11.1. Madame Agnès Piniot, associée du cabinet Ledouble, et Monsieur Olivier Péronnet, associé du cabinet Finexsi, ont été désignés en qualité de commissaires à la fusion par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris en date du 3 octobre 2018.

3.11.2. Les commissaires à la fusion ont préparé deux rapports sur (i) les modalités de la Fusion et notamment la pertinence des valorisations retenues, et plus généralement sur le caractère équitable de la parité d'échange proposée par Affine et STE, et (ii) la valeur des apports en nature ainsi que leur rémunération. Ces rapports seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris et mis à la disposition des actionnaires d'Affine et de STE.

3.12. Gouvernance

3.12.1. La gouvernance de STE et la composition de son Conseil d'administration évolueraient à l'issue de la réalisation de la Fusion.

3.12.2. Monsieur Alain Chaussard, vice-Président d'Affine, serait désigné en qualité de censeur au sein du Conseil d'administration de STE à compter de la Date de Réalisation de la Fusion.

- 3.12.3. Sous réserve de ce qui précède, il serait mis fin à l'intégralité des mandats sociaux des mandataires sociaux d'Affine à l'issue de la Fusion.

4. CONSÉQUENCE DE LA FUSION POUR LES SALARIÉS

Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, à la Date de Réalisation de la Fusion, STE reprendrait l'ensemble des contrats de travail et accords collectifs en cours conclus par Affine avec tous droits individuels acquis, engagements, obligations et toutes indemnités spécifiques qui y seraient attachés, ainsi que l'ensemble des obligations d'Affine vis-à-vis de ces salariés.

5. CONSÉQUENCE DE LA FUSION POUR LES CRÉANCIERS

5.1. Traitement des créanciers non obligataires

- 5.1.1. Conformément aux dispositions de l'article L. 236-14 du Code de commerce, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, STE serait débitrice des créanciers non obligataires d'Affine au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.
- 5.1.2. Les créanciers non obligataires de STE et d'Affine dont la créance serait antérieure à la publicité du Traité de Fusion pourront former opposition à la Fusion dans un délai de trente jours à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du Traité de Fusion sur les sites Internet de STE et d'Affine.
- 5.1.3. L'éventuelle opposition d'un ou de plusieurs créanciers à la Fusion ne pourrait avoir pour conséquence ni d'empêcher ni de retarder la réalisation de la Fusion. En cas d'opposition, le Tribunal de Commerce pourrait soit (i) rejeter l'opposition, (ii) demander la constitution de garanties ou (iii) ordonner le remboursement anticipé des créances concernées.

5.2. Traitement des titres subordonnés à durée indéterminée

- 5.2.1. Affine a émis le 13 juillet 2007 1.500 titres subordonnés à durée indéterminée (les « TSDI ») d'une valeur nominale de 50.000 € chacun, soit un montant total de 75 M€. Ces TSDI sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg. Ils ont été émis pour une durée indéterminée et pourront notamment être remboursés en totalité et non en partie seulement, au gré d'Affine, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).
- 5.2.2. Conformément aux modalités des TSDI émis par Affine et à l'article L. 228-65 du Code de commerce, la masse des porteurs de TSDI a été réunie en assemblée générale le 22 octobre 2018 afin de statuer sur le projet de Fusion.
- 5.2.3. Par décision du 30 octobre 2018, le Conseil d'administration d'Affine, constatant le vote négatif de l'assemblée générale de la masse des porteurs de TSDI, a décidé, conformément à l'article L. 228-73 du Code de commerce, de passer outre ce refus et de poursuivre les

opérations de Fusion. Les porteurs de TSDI disposeront donc d'un délai de trente (30) jours à compter de la publication de cette décision pour former opposition à la Fusion, étant entendu que cette éventuelle opposition ne pourrait avoir pour conséquence d'interrompre ou suspendre la poursuite des opérations de Fusion.

5.2.4. STE reprenant du fait de la Fusion les engagements souscrits par Affine aux termes de cette émission, il serait substitué à chaque TSDI non remboursé à la Date de Réalisation de la Fusion un TSDI assorti des mêmes termes et conditions.

5.3. Traitement des obligations remboursables en actions

5.3.1. Affine a émis le 15 octobre 2003 2.000 obligations remboursables en actions (les « **ORA** ») d'une valeur nominale de 10.000 € chacune, pour une durée de vingt ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (soit 200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital. Depuis leur émission, la parité des ORA a été ajustée à 624 actions par ORA.

5.3.2. L'exercice du droit au remboursement en actions des ORA a été suspendu par décision du Conseil d'administration d'Affine à compter du 27 octobre 2018 en application des articles L. 225-149-1 et R. 225-133 du Code de commerce.

5.3.3. A la date du présent rapport, il reste 362 ORA en circulation.

5.3.4. Conformément à l'article L. 228-101 du Code de commerce et en l'absence de disposition contraire des modalités des ORA, les porteurs d'ORA ne seront pas consultés sur le projet de Fusion.

5.3.5. STE reprenant du fait de la Fusion les engagements souscrits par Affine aux termes de cette émission, il serait substitué à chaque ORA non remboursée à la Date de Réalisation de la Fusion une ORA assortie des mêmes termes et conditions, sous réserve du nombre maximal d'actions susceptibles d'être émises par remboursement des ORA qui serait porté à 75.296 actions ordinaires STE.

6. **CONSÉQUENCE DE LA FUSION POUR LES ACTIONNAIRES**

6.1. A la Date de réalisation de la Fusion, Affine serait dissoute de plein droit sans liquidation et les actionnaires d'Affine à cette date deviendraient actionnaires de STE.

6.2. Les statuts de STE contiennent une dérogation expresse à l'article L. 225-123 du Code de commerce en vertu duquel les actions détenues au nominatif depuis au moins deux ans bénéficient d'un droit de vote double. Ainsi, les droits de vote double acquis par les actionnaires d'Affine ne pourraient pas être reportés sur les nouvelles actions de STE qui leur seraient attribuées en rémunération de la Fusion.

7. APPROBATION DE LA FUSION ET DE LA SUPPRESSION DES DROITS DE VOTE DOUBLE

7.1. Conformément aux articles L. 236-9 et L. 225-99 du Code de commerce, d'une part, et à la pratique des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, d'autre part, la réalisation de la Fusion est soumise à l'approbation par l'Assemblée Spéciale :

- (i) du projet de Fusion dont les modalités sont détaillées dans le présent rapport et dans le Traité de Fusion mis à disposition des actionnaires ; et
- (ii) de la suppression des droits de vote double attachés aux actions Affine sous réserve et en conséquence de la réalisation de la Fusion et à compter de la Date de Réalisation de celle-ci.

7.2. Il est ainsi précisé que la suppression des droits de vote double n'interviendrait qu'à la Date de Réalisation, soit à l'issue de la plus tardive des assemblées générales extraordinaires d'Affine et de STE approuvant la Fusion et qu'en conséquence les actionnaires d'Affine titulaires de droits de vote double pourront valablement utiliser ceux-ci à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire d'Affine appelée à se prononcer sur la Fusion.

7.3. En tout état de cause, la suppression des droits de vote double attachés aux actions Affine sous réserve et en conséquence de la réalisation de la Fusion et à compter de la Date de Réalisation de celle-ci sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire d'Affine appelée à se prononcer sur la Fusion.

7.4. L'Assemblée Spéciale devra statuer à la majorité des deux tiers des droits de vote, et en présence d'un quorum d'au moins un tiers des actions à droit de vote double.

En conséquence, le Conseil d'administration d'Affine vous invite à vous prononcer en faveur (i) du projet de Fusion dont les modalités sont détaillées dans le présent rapport et dans le Traité de Fusion, (ii) de la suppression des droits de vote double attachés aux actions dont vous bénéficiez sous réserve et en conséquence de la réalisation de la Fusion et à compter de sa Date de Réalisation et (iii) de toute autre résolution y afférente qui vous serait présentée pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

* * *

Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous vous soumettons. Nous restons à votre disposition pour répondre à vos questions et vous apporter toutes précisions complémentaires.

Madame Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil d'administration

Monsieur Matthieu Evrard
Administrateur

ANNEXE 1

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

PREMIÈRE RÉSOLUTION (*Approbation du projet de fusion-absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel, y compris, la dissolution de plein droit d'Affine et les modalités de rémunération des apports*).

L'Assemblée spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, connaissance prise :

- (i) du rapport du Conseil d'administration établi conformément aux dispositions des articles L. 236-9 et R. 236-5 du Code de commerce ;
 - (ii) des rapports visés aux articles L. 236-10 et L. 225-147 du Code de commerce sur les modalités de la fusion et sur la valeur des apports établis par Madame Agnès Piniot, associée du cabinet Ledouble, et Monsieur Olivier Péronnet, associé du cabinet Finexsi, commissaires à la fusion désignés par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris en date du 3 octobre 2018 ;
 - (iii) du traité de fusion établi par acte sous seing privé le 8 novembre 2018 (y inclus ses annexes, le « **Traité de Fusion** ») entre Affine et la Société de la Tour Eiffel, société anonyme au capital de 61.446.740 euros dont le siège social est situé 11-13, avenue de Friedland, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 182 269 (« **STE** ») ; et
 - (iv) des projets des résolutions qui seront soumises à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine réunie ce jour.
1. Prend acte que l'Assemblée générale extraordinaire est appelée à se prononcer sur le projet de fusion-absorption d'Affine par STE (la « **Fusion** ») ;
 2. Approuve dans toutes ses stipulations le Traité de Fusion aux termes duquel Affine apporte à STE, à titre de fusion-absorption, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, y compris, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 9 du Traité de Fusion :
 - la transmission universelle du patrimoine d'Affine au bénéfice de STE ;
 - la fixation de la date de réalisation de la fusion au jour de son approbation (à 23h59) par la plus tardive des assemblées générales extraordinaires d'Affine et de STE appelées à se prononcer sur la Fusion (la « **Date de Réalisation** ») ;
 - l'évaluation prévisionnelle des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge et la valeur de l'actif net transmis à leur valeur réelle prévisionnelle

d'un montant de 91.384.807 € sur la base des états financiers prévisionnels d'Affine à la Date de Réalisation (et compte tenu de l'application d'un abattement technique forfaitaire de 100.000.000 €), tout en prenant acte que les valeurs définitives des actifs et passifs apportés par Affine et, par conséquent, de l'actif net apporté en résultant, devront être déterminées sur la base des comptes définitifs d'Affine à la Date de Réalisation ; et

- la rémunération des apports effectués au titre de la Fusion selon une parité d'échange d'une (1) action ordinaire nouvelle STE pour trois (3) actions Affine en circulation à la Date de Réalisation.
3. Approuve, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 9 du Traité de Fusion, la dissolution de plein droit d'Affine sans liquidation à la Date de Réalisation de la Fusion et la transmission universelle de son patrimoine à STE.
4. Prend acte que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 9 du Traité de Fusion :
- conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce et aux stipulations du Traité de Fusion, il ne sera pas procédé à l'échange des actions Affine auto-détenues par Affine qui seront annulées à la Date de Réalisation, à l'exception des actions Affine auto-détenues servant à couvrir les engagements d'Affine au titre du plan d'actions gratuites existant pour lesquelles, par exception aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il sera procédé à l'échange contre des actions nouvelles STE conformément à la parité d'échange arrêtée ;
 - STE augmentera son capital social en rémunération de l'apport au titre de la Fusion visé ci-dessus d'un montant nominal de 16.760.115 €, afin de le porter de 61.446.740 € à 78.206.855 €, par création de 3.352.023 actions nouvelles, entièrement libérées, d'une valeur nominale de cinq (5) euros chacune ;
 - conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce, en cas d'existence de rompus, les actions nouvelles émises par STE non attribuées aux actionnaires d'Affine ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits seront vendues par STE ou par les teneurs de compte des titulaires de droits formant rompus et les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits ;
 - les actions nouvelles STE créées en rémunération de la Fusion, à compter de la Date de Réalisation, porteront jouissance courante à compter de la Date de Réalisation et bénéficieront des mêmes droits et seront entièrement assimilées aux autres actions ordinaires STE ;

- les actions nouvelles STE seront entièrement libérées et libres de toutes sûretés ; elles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter de la Date de Réalisation ;
- la différence entre (i) le montant de l'actif net définitif d'Affine transmis à STE, tel qu'il sera établi postérieurement à la Date de Réalisation, et (ii) le montant nominal de l'augmentation du capital de STE, constituera la prime de fusion ;
- STE sera subrogée, à la Date de Réalisation, dans tous les droits et obligations d'Affine, et spécialement :
 - (i) dans toutes les obligations résultant des engagements pris par Affine à l'égard des attributaires d'actions gratuites, de sorte que les droits des attributaires seront reportés sur les actions de STE selon la parité d'échange de la Fusion et dans les conditions prévues par le Traité de Fusion ;
 - (ii) dans toutes les obligations résultant des engagements pris par Affine à l'égard des porteurs d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») en circulation à la Date de Réalisation de sorte que les droits des porteurs d'ORA seront reportés sur les actions de STE selon la parité d'échange de la Fusion et dans les conditions prévues par le Traité de Fusion ; et
 - (iii) dans toutes les autres obligations résultant des engagements pris par Affine à l'égard de ses autres créanciers, notamment à l'égard des porteurs de titres subordonnés à durée indéterminée.

DEUXIÈME RÉOLUTION (*Suppression des droits de vote double*)

L'Assemblée spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, conformément aux dispositions des articles L. 225-99 et L. 225-96 du Code de commerce, en conséquence de la première résolution et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

1. Prend acte que l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine de ce jour est appelée à décider, dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, dans sa deuxième résolution, la suppression, sous réserve et en conséquence de la réalisation définitive de la Fusion et à la Date de Réalisation, des droits de vote double qui seront attachés à cette date aux actions Affine en application de l'article 29 des statuts d'Affine ;
2. Prend acte qu'en application des dispositions de l'article L. 225-99 du Code de commerce, cette décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, pour être définitive, nécessite l'approbation de la suppression du droit de vote double attaché aux actions Affine par l'Assemblée spéciale des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double ;

3. Approuve la suppression, sous réserve et en conséquence de la réalisation définitive de la Fusion à la Date de Réalisation de la Fusion, des droits de vote double qui seront attachés, à cette date, aux actions Affine en application de l'article L. 225-123 du Code de commerce et de l'article 29 des statuts d'Affine ;
4. Prend acte qu'en conséquence de la présente résolution et de la deuxième résolution présentée ce jour à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine, les titulaires d'actions à droit de vote double perdront le bénéfice de leurs droits de vote double à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, les actions à droit de vote double Affine étant échangées contre des actions ordinaires à droit de vote simple de STE à l'occasion de la Fusion ;
5. Prend acte qu'il ne sera procédé à aucune modification des statuts d'Affine en conséquence de la présente résolution et de la deuxième résolution présentée ce jour à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine, Affine étant dissoute de plein droit à la Date de Réalisation de la Fusion.

TROISIEME RESOLUTION (*Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*)

L'Assemblée spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal de la présente Assemblée spéciale, à l'effet d'effectuer ou faire effectuer toutes formalités légales de dépôt, de publicité et autres.