SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Mardi 18 décembre 2018 à 15h

Au siège social de la société
11-13, avenue de Friedland
75008 PARIS

Sommaire

Page

1 **Convocation à l'assemblée générale des actionnaires du 18 décembre 2018 incluant l'ordre du jour de cette assemblée**

4 **Comment participer à l'assemblée générale ?**

5 **Comment remplir votre formulaire de pouvoirs et de vote par correspondance ?**

6 **Exposé sommaire de la situation de la société depuis le début de l'exercice**

8 **Rapport du Conseil d'administration**

17 **Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 18 décembre 2018**

23 **Ratification de nomination provisoire d'un administrateur proposée à l'assemblée générale**

24 **Formulaire de demande d'envoi de documents**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 61 446 740 euros
Siège social : 11-13, avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

www.societetoureiffel.com

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 décembre 2018

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel sont informés qu'ils sont convoqués en assemblée générale mixte

le mardi 18 décembre 2018 à 15 heures
au siège social, 11-13, avenue de Friedland – 75008 PARIS

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I. A titre extraordinaire :

- Examen et approbation de la fusion par voie d'absorption de la société Affine R.E. par la Société de la Tour Eiffel (la Fusion) - approbation des termes et conditions du Projet de Traité de Fusion - approbation de l'apport des éléments d'actif et de passif, de l'évaluation desdits apports et de leur rémunération ;
- Constatation de la réalisation des conditions suspensives et augmentation de capital de la Société en rémunération des apports faits au titre de la Fusion - approbation du montant de la prime de fusion ;
- Approbation de l'affectation de la prime de fusion ;
- Modification corrélative des statuts de la Société (capital social) ;
- Institution de censeurs au sein du Conseil d'administration et modification corrélative des statuts de la Société ;

II. A titre ordinaire :

- Nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Patrick Bernasconi en qualité d'administrateur ;
- Ratification de la cooptation de la société SMA SA en qualité d'administrateur ;
- Pouvoirs.

A. Participation à l'Assemblée

1. Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée ou s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Toutefois, seront seuls admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou au porteur qui auront justifié de l'inscription en compte des titres à leur nom, ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, si l'actionnaire réside à l'étranger, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le 14 décembrei 2018 à zéro heure, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société Générale, CS 30812, 44308 Nantes cedex 3, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

2. Les actionnaires titulaires de titres au porteur souhaitant participer physiquement à l'assemblée peuvent demander une carte d'admission.

   A défaut d'assister physiquement à l'assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des formules suivantes :
   - Voter par correspondance ;
   - Donner procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale ;
   - Adresser une procuration à la société sans indication de mandataire ou donner pouvoir au Président.

   Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : actionnaires@stoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : actionnaires@stoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par mail à l'adresse suivante : service.assemblee-generale@sgss.socgen.com) à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812 - 44308 Nantes Cedex 3).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard 3 jours avant la date de l'assemblée, soit le 14 décembre 2018, pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique actionnaires@stoureiffel.com, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Un avis de convocation comprenant un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sera envoyé automatiquement à tous les actionnaires nominatifs. Les actionnaires au porteur devront s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission ; les demandes d'envoi de formulaires, pour être honorées, devront parvenir six jours au moins avant la date de l'assemblée, à la Société Générale, Service des Assemblées, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3.

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés (et accompagnés de l'attestation de participation pour les actions au porteur) parviennent au siège de la Société ou au Service des Assemblées de la Société Générale trois jours au moins avant la date de l'assemblée, soit au plus tard le 14 décembre 2018.

Lorsqu'un actionnaire a déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.

B. Demande d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour – Dépôt de questions écrites

Les demandes d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour remplissant les conditions prévues par l'article R. 225-71 du Code de commerce doivent être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception par les actionnaires remplissant les conditions légales et réceptionnées par la Société au 11/13 avenue de Friedland -75008 Paris au plus tard vingt-cinq jours avant l'assemblée générale, soit le 23 novembre 2018. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée. La demande d'inscription de projets de résolutions doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

L'examen du point ou du projet de résolutions est subordonné à une nouvelle attestation d'inscription en compte des auteurs de la demande au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée.

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société, 11/13 avenue de Friedland - 75008 Paris, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Le Conseil d'Administration répondra au cours de l'Assemblée ou, conformément à l'article L.225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site internet de la Société www.societetoureiffel.com, dans la rubrique consacrée aux questions-réponses.

C. Documents mis à la disposition des actionnaires

Les documents visés aux articles R.225-89 et suivants du Code de commerce seront tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société pendant le délai de quinze jours qui précède l'Assemblée.

Les informations mentionnées à l'article R.225-73-1 ainsi que, le cas échéant, les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard le 27 novembre 2018 au siège social de la Société et sur le site internet www.societetoureiffel.com.

Le Conseil d'Administration

Comment participer à l'assemblée générale ?

4 options s'offrent aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel pour **participer à l'assemblée générale :**

1) Vous pouvez assister personnellement à l'Assemblée Générale
2) Vous pouvez voter par correspondance
3) Vous pouvez donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale ou sans indication de mandataire
4) Vous pouvez donner pouvoir à toute autre personne physique ou morale

→Si vous n'avez pas reçu le formulaire vous permettant de demander une carte d'admission, de voter par correspondance ou de donner pouvoir, vous pourrez l'obtenir auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

1) Assister personnellement à l'Assemblée Générale

Le formulaire vous permet de demander une carte d'admission. Il vous suffit de **cocher la case A** en haut du formulaire, de **dater et signer** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire et **de l'envoyer** :

- si vos titres sont *au nominatif* [(1)] : à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente convocation,
- si vos titres sont *au porteur* [(2)] : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission ou si vous ne l'avez pas demandée :

- vos titres sont *au nominatif* [(1)] : il suffit de vous présenter à l'Assemblée ;
- vos titres sont *au porteur* [(2)] : vous devrez présenter une attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier datée au plus tard de 2 jours ouvrés avant l'assemblée, afin de pouvoir participer et voter.

2) Voter par correspondance

Cochez la case du cadre « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE », votez pour chaque résolution, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. **Attention** : ne **noircir** que les cases des résolutions pour lesquelles vous **votez contre** ou pour lesquelles **vous vous abstenez**.

- Dans le cas où des **résolutions non agréées par le conseil d'administration** seraient présentées durant la période légale précédant l'assemblée : veuillez indiquer votre vote dans les colonnes de droite
- Dans le cas où des **amendements ou des résolutions nouvelles** seraient présentés en assemblée : veuillez indiquer votre choix dans le cadre en-dessous.

3) Donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale ou sans indication de mandataire

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE », ou laissez le pouvoir en blanc puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. Dans ce cas, il sera émis en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration et un votre défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

4) Donner pouvoir à toute autre personne physique ou morale

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR A », identifiez la personne qui sera présente à l'assemblée, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire**.**

Vous pouvez également désigner et le cas échéant révoquer votre mandataire selon les modalités prévues à l'article R. 225-79 du Code de Commerce.

Retournez ce formulaire :

- si vos titres sont au nominatif [(1)] : à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente convocation,
- si vos titres sont au porteur [(2)] : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

- par courrier : Société de la Tour Eiffel, 11/13 avenue de Friedland 75008 Paris
- par fax : 01.42.66.01.54
- par e-mail : actionnaires@stoureiffel.com.

[(1)] Vos titres sont *au nominatif* lorsque vous avez demandé leur inscription dans les registres d'actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, tenus par la Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 NANTES.
[(2)] Vos titres sont *au porteur* si vous les détenez via un intermédiaire financier.

Comment remplir le formulaire ?

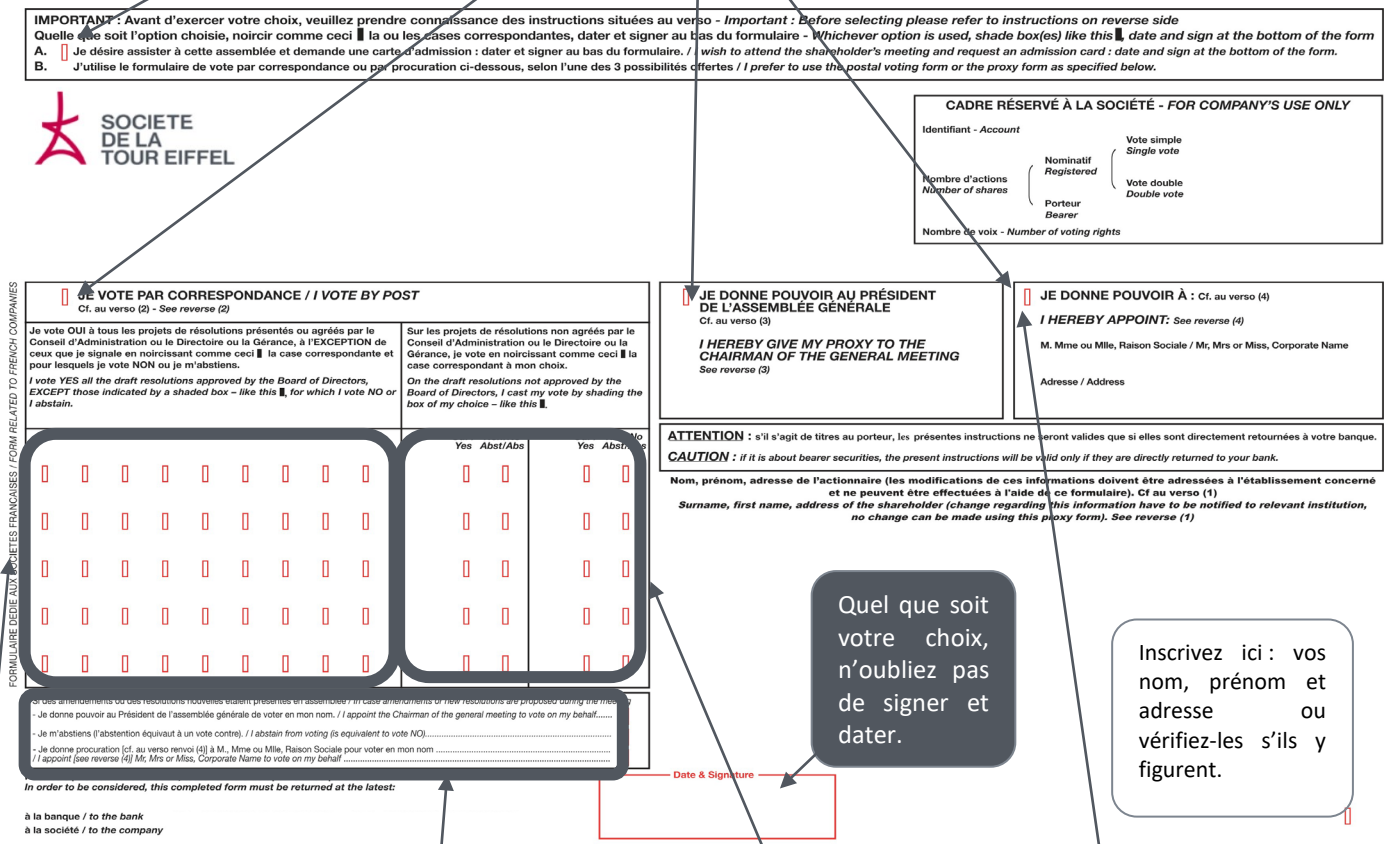
A retourner

- à l'aide de l'enveloppe T jointe à la présente Convocation si vos titres sont au nominatif,
- à l'intermédiaire financier teneur du compte titres si vous êtes un actionnaire au porteur.

Si vous désirez **assister** à l'Assemblée, **cochez la case A** pour recevoir la carte d'admission.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée, **choisissez entre trois options en cochant la case correspondante** :

- je vote par correspondance
- je donne pouvoir au président de l'Assemblée
- je donne pouvoir à une autre personne.



Quel que soit votre choix, n'oubliez pas de signer et dater.

Inscrivez ici : vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent.

En cas de vote par correspondance, **cochez ici et votez sur les résolutions agréées par le Conseil d'administration**

- Vous votez **OUI** à une résolution en laissant vide la case correspondant à cette résolution
- Vous votez **NON** à une résolution ou **vous vous abstenez** en noircissant la case du numéro correspondant à cette résolution.

En cas de vote par correspondance, vous pouvez exprimer **votre vote sur les amendements ou les résolutions nouvelles présentés durant l'assemblée.**

En cas de vote par correspondance, vous pouvez exprimer **votre vote sur les résolutions non agréées par le Conseil d'administration** qui seraient éventuellement présentées par un actionnaire dans le délai légal précédant l'assemblée.

Pour donner pouvoir à une autre personne qui vous représentera à l'Assemblée : **cochez ici et inscrivez** les coordonnées de cette personne.

Exposé sommaire de la situation de la société depuis le début de l'exercice

ACTIVITE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2018

Au cours du premier semestre 2018, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi sa politique de croissance dynamique par le développement de ses réserves foncières. Elle a également poursuivi ses objectifs de renforcement de la qualité de ses locataires.

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2018

Les revenus locatifs bruts consolidés du Groupe se sont élevés à 34,2 M€ au premier semestre 2018, et les charges immobilières supportées par le Groupe à -5,2 M€. Compte tenu de ces éléments, les revenus locatifs nets sont de 28,9 M€ au 30 juin 2018.

Les charges opérationnelles se sont élevées à -26,3 M€ au cours du premier semestre 2018.

Compte-tenu des autres produits et charges d'exploitation (+0,1 M€), le résultat opérationnel ressort à 2,8 M€ pour le premier semestre 2018.

Le résultat financier s'est établi à -5,6 M€ à la fin du premier semestre 2018.

Le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à -2,9 M€ au 30 juin 2018.

L'activité du groupe au cours du premier semestre 2018 ainsi que ses résultats économiques et financiers et ses perspectives sont exposés dans le rapport financier semestriel 2018 publié par la Société le 26 juillet 2018 et mis en ligne sur son site internet www.societetoureiffel.com.

ACTIVITE DE LA SOCIETE DEPUIS LE 1ER JUILLET 2018

Depuis le 1er juillet 2018, il n'y a pas eu de changement majeur dans la situation financière du groupe ni dans son activité, en particulier l'évolution de ses loyers.

Acquisitions et développements

- ✓ Parc Eiffel d'Orsay : un projet de construction de 13.485 m² a été lancé au travers de deux bâtiments (6.250 m² de bureaux et 7.235 m² de bureaux-activités et restaurant).

- ✓ Parc des Aygalades à Marseille : Une promesse de vente a été signée le 13 novembre 2018 en vue de l'acquisition du bâtiment voisin du bâtiment récemment livré. Par ailleurs, la rénovation du bâtiment 1&2 a été lancée dans le cadre de la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement, conclu avec le futur locataire pour une durée ferme de 10 ans.

Cessions

Une partie de l'immeuble de bureaux de Bobigny a été cédée le 8 octobre 2018. Une propositions a été acceptée le 12 novembre 2018 pour le solde.

Une promesse de vente a été signée le 3 octobre 2018 pour l'immeuble de Mitry Mory.

Financement

Un tirage de 50 M€ a eu lieu le 29 octobre 2018 sur l'emprunt (revolving credit facility) de 100M€ souscrit le 6 juillet 2018 (d'une maturité de 7 ans et assorti d'un taux variable Euribor+100bps). Ce tirage a été utilisé à hauteur de 36 M€ pour rembourser le solde du RCF arrivant à échéance le 31 octobre 2018.

Projet de fusion

Le principal évènement intervenu depuis l'établissement du rapport semestriel d'activité est le projet de fusion entre la Société de la Tour Eiffel et Affine, par absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel. Ce rapprochement créerait une foncière cotée sur Euronext Paris, bénéficiant du statut SIIC et dont le patrimoine atteindrait plus de 1,7 Md€. Le traité de fusion a été signée le 8 novembre 2018.

Le projet de fusion sera soumis aux assemblées générales des deux sociétés fusionnantes convoquées pour le 18 décembre 2018.

Le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale a été mis en ligne sur le site internet de la Société.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Si la fusion-absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel se réalise, la Société aura atteint par anticipation l'objectif qu'elle s'était fixé de détenir un patrimoine immobilier d'une valeur de 1,5 Md€. Les lignes stratégiques suivantes seront poursuivies pour un nouveau cycle de croissance :

- l'acquisition d'immeubles dans des zones où la Société est déjà implantée, et l'extension de la pleine propriété sur les parcs existants,

- le développement de réserves foncières existantes et le redéveloppement d'actifs à fort potentiel de création de valeur,

- la croissance externe.

GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

Direction générale

Le Conseil d'Administration réuni le 28 septembre 2018 a modifié la composition de la Direction Générale de la Société. Monsieur Thomas Georgeon a été nommé Directeur Général, et Monsieur Bruno Meyer, Directeur Général Délégué.

Monsieur Thomas Georgeon remplace Monsieur Philippe Lemoine, atteint par la limite d'âge statutaire de 70 ans. Monsieur Philippe Lemoine est chargé d'une mission de Conseil auprès du Président et du Directeur Général afin d'assurer la transition jusqu'au 30 juin 2019.

Administrateurs

Les changements suivants sont intervenus le 20 juillet 2018 dans la composition du conseil d'administration :

- Monsieur Pierre Esparbes a été désigné nouveau représentant permanent de SMABTP, en remplacement de Monsieur Didier Ridoret,

- Madame Agnès Auberty a démissionné de ses fonctions d'administratrice, et a été nommée nouveau représentant permanent de SMAVie BTP,

- Monsieur Patrick Bernasconi a été nommé administrateur en remplacement de Madame Agnès Auberty,

- Madame Claire Marcilhacy a démissionné de ses fonctions d'administratrice, et a été remplacé par la Société SMA, dont elle a été désignée représentant permanent.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 18 DECEMBRE 2018

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Examen et approbation de la fusion par voie d'absorption de la société Affine R.E. par la Société de la Tour Eiffel - approbation des termes et conditions du Projet de Traité de Fusion - approbation de l'apport des éléments d'actif et de passif, de l'évaluation desdits apports et de leur rémunération (*1ère résolution*) ;
- Constatation de la réalisation des conditions suspensives et augmentation de capital de la Société en rémunération des apports faits au titre de la Fusion - approbation du montant de la prime de fusion (*2ème résolution*) ;
- Approbation de l'affectation de la prime de fusion (*3ème résolution*) ;
- Modification corrélative des statuts de la Société (capital social) (*4ème résolution*) ;
- Institution de censeurs au sein du Conseil d'administration et modification corrélative des statuts de la Société (*5ème résolution*) ;

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration (*6ème résolution*) ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Patrick Bernasconi en qualité d'administrateur (*7ème résolution*) ;
- Ratification de la cooptation de la société SMA SA en qualité d'administrateur (*8ème résolution*) ;
- Pouvoirs (*9ème résolution*).

Le présent rapport a pour objet de vous présenter le projet de fusion par absorption (la "**Fusion**") de la société Affine R.E. ("**Affine**") par la Société de la Tour Eiffel (la "**Société**") et les projets de résolutions arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 30 octobre 2018 qui sont soumises à votre approbation.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société au cours du premier semestre de l'exercice en cours figure dans le rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2018 disponible sur le site internet de la Société (www.societetoureiffel.com). Un exposé sommaire de la situation et de l'activité de la Société depuis le 1er juillet 2018 a également été publié sur le site internet de la Société.

1. PRESENTATION DE LA FUSION SOUMISE A VOTRE APPROBATION
(1ERE, 2EME ET 3EME RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES)

1.1 Principales conditions et modalités de la Fusion

Le présent rapport présente les principales conditions et modalités de la Fusion, qui sont plus amplement détaillées dans le projet de traité de fusion arrêté par les conseils d'administration de la Société le 30 octobre 2018 et d'Affine le 5 novembre 2018 et déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 16 novembre 2018 (le "**Traité de Fusion**"). Elles figurent également dans le document d'information relatif à la Fusion prévu à l'article 212-34 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) joint en annexe au présent rapport, auquel vous êtes invités à vous reporter pour disposer d'informations complémentaires.

Aux termes du Traité de Fusion, Affine transmettra à la Société, dans les conditions prévues aux articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce, l'universalité de son patrimoine, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion.

Si la Fusion se réalise :

. le patrimoine d'Affine sera intégralement dévolu à la Société, sans exception ni réserve ;
. la Société deviendra débitrice des créanciers d'Affine aux lieu et place de cette dernière, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard ; et
. Affine sera dissoute de plein droit sans liquidation.

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a nommé, par ordonnance en date du 3 octobre 2018, Madame Agnès Piniot, associée du cabinet Ledouble, et Monsieur Olivier Peronnet, associé du cabinet Finexsi, en qualité de commissaires à la fusion. Les commissaires à la fusion ont établi les rapports prévus 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. Ces rapports ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

1.2 Présentation de la Société Absorbée

Affine est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux en France. Elle a opté pour le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) à compter du 1er janvier 2003.

Ses actions sont cotées sur le marché Euronext Paris, sous le Code ISIN FR0000036105.

Au 30 juin 2018, elle possède avec ses filiales (hors la société Banimmo) 41 immeubles développant une superficie de 248.400 m², d'une valeur hors droits de 588 M€. La société Banimmo, détenue par Affine à 49,50 %, a fait l'objet d'une offre publique d'achat portant sur la totalité du capital, clôturée le 8 novembre 2018.

Le capital d'Affine s'élève à ce jour à 25 millions d'euros, divisé en 10.056.071 actions. Un droit de vote double est attribué aux actions inscrites au nominatif depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Affine a émis, le 15 octobre 2003, 2.000 obligations remboursables en actions (les "**ORA**"), dont 362 sont encore en circulation au 30 septembre 2018, pour un montant d'environ 3,6 M€, susceptibles de donner lieu à l'émission de 75.296 actions de la Société après la Fusion.

Affine a émis, le 13 juillet 2007, 1.500 titres subordonnés à durée indéterminée (les "**TSDI**"), pour un montant total de 75 M€.

1.3 Motifs et buts de la Fusion - Intérêt de la Fusion pour la Société et les actionnaires

La Fusion permettra à la Société et Affine, disposant chacune du statut de SIIC, de constituer ensemble une société aux capacités de développement renforcées, offrant une meilleure lisibilité sur le marché pour les grands gestionnaires de fonds, et qui se situera au 6ème rang des SIIC françaises à dominante bureau.

A l'issue de la Fusion, la Société détiendra un portefeuille immobilier de plus d'1,7 Md€ et percevra un revenu locatif de près de 90 M€, soit plus 50 % du revenu actuel.

La LTV (*Loan To Value*) passera à 46 % puis sera ramenée à moyen terme à 40 % à la suite d'arbitrage sur des actifs non stratégiques d'Affine et de la Société. Les crédits d'Affine seront renégociés afin de libérer le portefeuille d'une partie des crédits hypothécaires.

Le patrimoine reçu d'Affine permettra de conforter la présence du groupe dans l'immobilier de bureaux du Grand Paris. L'implantation actuelle de la Société dans des métropoles régionales sera renforcée par l'apport d'actifs qu'Affine détient dans d'autres métropoles régionales.

La Société maintiendra après la Fusion la gestion internalisée de la totalité du parc immobilier. Elle poursuivra sa stratégie de développement axée vers la présence dans des pôles identifiés comme porteurs et la gestion de parcs.

La Fusion permettra de mettre en commun les expériences et les compétences des équipes des deux sociétés et de créer ainsi de la valeur.

Elle entraînera le renforcement des fonds propres de la société fusionnée, dégageant de nouvelles capacités de développement.

L'actif net réévalué EPRA devrait passer de 54,8 € à 55,9 € par action et la capitalisation boursière de la Société approcher de 750 M€.

En outre, la liquidité des actions de la Société devrait être améliorée par le développement du flottant.

1.4 Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passifs pris en charge

Conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables, tel que modifié par son Règlement n° 2017-01 homologué par arrêté du 26 décembre 2017, s'agissant d'une opération réalisée entre deux sociétés sous contrôle distinct (les actionnaires de la Société conservant le contrôle de la Société à l'issue de la Fusion), les éléments d'actif et de passif d'Affine doivent être apportés à leur valeur réelle à la date d'effet de la Fusion.

Sur le plan juridique, comptable et fiscal, la Fusion, et la dissolution d'Affine qui en résulte, seront réalisées, sous réserve de l'accomplissement de toutes les conditions suspensives, à la date d'approbation de la Fusion par la plus tardive des deux assemblées générales d'actionnaires appelées à statuer sur le projet de Fusion (la "**Date de Réalisation de la Fusion**").

Compte tenu de l'effet immédiat de la Fusion à la Date de la Réalisation de la Fusion, les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes individuels d'Affine au 30 juin 2018 et des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018 de la Société et d'Affine, ainsi que sur la base des états financiers prévisionnels établis par Affine à la Date de Réalisation de la Fusion.

Aux termes du Traité de Fusion, Affine transmettra à la Société, si la Fusion se réalise, dans les conditions prévues aux articles L.236-1 et suivants du Code de commerce, tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion.

1.4.1 Actif apporté

L'actif prévisionnel transféré par Affine à la Date de Réalisation de la Fusion comprend les éléments suivants dont la valeur réelle prévisionnelle à cette date, évaluée sur la base des comptes individuels d'Affine au 30 juin 2018, figure ci-après, cette énumération ne pouvant être considérée comme limitative.

Les terrains et constructions ont été réévalués sur la base des dernières expertises ou justes valeurs des immeubles au 30 juin 2018 ainsi que des évènements connus à la date du Traité de Fusion pouvant avoir un impact sur celles-ci.

En €	**Valeur nette comptable au 30/06/2018**	**Valeur réelle au 30/06/2018**	**Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion**
Immobilisations incorporelles (a)	49.526	12.528.088	-
Immobilisations corporelles (b)	148.959.508	230.950.461	209.784.688
Immobilisations financières (c)	62.042.884	128.774.637	117.265.821
Actifs circulants (d)	109.248.792	102.819.125	106.257.692
Charges à répartir (e)	2.293.965	-	-
Montant total prévisionnel de l'actif apporté (a+b+c+d+e)			**433.308.201**

1.4.2 Passifs transmis

La Société prendra en charge le passif d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion, dont la valeur réelle prévisionnelle à cette date figure dans les états financiers prévisionnels d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion.

Le passif prévisionnel d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion comprend les éléments suivants dont la valeur réelle prévisionnelle figure ci-après, cette énumération ne pouvant être considérée comme limitative.

En €	**Valeur nette comptable au 30/06/2018**	**Valeur réelle au 30/06/2018**	**Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion**
Autres fonds propres (f)[1]	79.204.460	79.204.460	79.347.797
Provisions pour risques et charges (g)	453.138	453.138	517.737
Dettes (h)	207.257.905	205.348.842	162.057.860
Montant total prévisionnel du passif transmis (g+h)			**162.575.597**

1.4.3 Actif net apporté

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

Le montant de l'actif net prévisionnel apporté par Affine est évalué comme suit :

Montant de l'actif prévisionnel estimé apporté	433.308.201	€
- Montant du passif prévisionnel estimé transmis (g+h)	-162.575.597	€
- Titres Subordonnés à Durée Indéterminée et Obligations Remboursables en Actions (f)-79.347.797		€
Soit un actif net prévisionnel estimé s'élevant à :	191.384.807	€
- Abattement technique forfaitaire	-100.000.000	€
Soit un actif net prévisionnel apporté s'élevant à :	**91.384.807**	**€**

Les engagements hors bilan d'Affine figurent à l'annexe 2.4 du Traité de Fusion.

1.5 Parité d'échange - Augmentation de capital - Prime de fusion

1.5.1 Parité d'échange

La parité d'échange a été fixée d'un commun accord entre les deux sociétés à une (1) action de la Société pour trois (3) actions d'Affine.

Elle a été déterminée suivant l'approche multicritères suivante :

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

La synthèse de valorisation des actions et la parité induite figurent dans le tableau ci-après.

[1] les autres fonds propres sont constitués des TSDI et ORA et des intérêts courus sur ceux-ci.

Méthodologie - Type de parités		Affine (€/action)	STE (€/action)	Parité induite
Cours de bourse	Courant	15.90	47.80	**0.33**
	VWAP 1 mois	15.83	47.89	**0.33**
	VWAP 3 mois	16.00	49.43	**0.32**
	VWAP 6 mois	16.14	50.75	**0.32**
	VWAP 9 mois	16.11	50.96	**0.32**
	VWAP 12 mois	15.44	51.48	**0.30**
ANR EPRA	HD 30/06/2018	20.03	54.81	**0.37**
Dividende	2017	1.00	3.00	**0.33**
Résultat net récurrent	LTM S1 2018	1.16	3.27	**0.35**
	S1 2018	0.45	1.48	**0.30**
	2017	1.29	3.58	**0.36**
Transactions de référence		15.90	53.00	**0.30**

L'analyse des critères retenus pour déterminer la parité d'échange et le détail des calculs de la parité sont décrits dans l'annexe 1.5 du Traité de Fusion.

La parité d'échange, de même que la valeur des apports, a été soumise à l'appréciation des commissaires à la fusion, Madame Agnès Piniot et Monsieur Olivier Peronnet, dont les rapports ont été tenus à votre disposition dans les conditions légales.

1.5.2 Augmentation de capital

Si la Fusion se réalise, la Société procédera, en rémunération de l'apport, à une augmentation de capital d'un montant nominal de 16.760.115 € par création de 3.352.023 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 5 €, qui seront réparties entre les actionnaires d'Affine, conformément à la parité d'échange susvisée de 1 action de la Société pour 3 actions d'Affine.

Le capital de la Société sera ainsi porté de 61.446.740 € à 78.206.855 €, divisé en 15.641.371 actions de 5 € chacune.

Il est précisé que les actions auto-détenues par Affine seront affectées en totalité à l'exécution des plans d'attribution d'actions gratuites préalablement à la Date de Réalisation de la Fusion et en conséquence ne seront pas annulées en application de l'article L.236-3 du Code de commerce.

A la date du Traité de Fusion, 30.168 actions ont été attribuées gratuitement au profit de salariés et mandataires sociaux d'Affine.

Les actions émises par la Société sont des actions à droit de vote simple et les droits de vote double acquis par les actions d'Affine pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire seront perdus à l'issue de la Fusion. Les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions existantes et porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation de la Fusion.

Les actions nouvelles de la Société feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé d'Euronext Paris dans les conditions qui seront précisées dans un avis d'Euronext Paris. Elles seront négociées sous le code ISIN FR0000036816.

En cas d'existence de rompus, les actions nouvelles émises par la Société non attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée qui ne possèdent pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits seront vendues par la Société ou par les teneurs de compte des titulaires de droits formant rompus, selon les

modalités prévues par les dispositions du Code de commerce, et les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits.

1.5.3 Traitement des ORA et des TSDI

Si la Fusion se réalise, la Société reprendra les engagements souscrits par Affine dans le cadre de l'émission d'ORA réalisée le 15 octobre 2003. A la date du Traité de Fusion, il reste 362 ORA en circulation, auxquelles seront substituées des ORA assorties des mêmes termes et conditions, *mutatis mutandis*, susceptibles de donner lieu à un remboursement en actions de la Société dans la limite de 75.296 actions.

Nous vous demandons en conséquence d'autoriser votre Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux porteurs d'ORA, dans la limite d'une augmentation de capital nominal de 376.480 € par création de 75.296 actions de la Société d'une valeur nominale unitaire de 5 €. Cette autorisation entraînera la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des porteurs d'ORA.

Nous vous demandons également de conférer tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de déterminer les conditions et modalités des augmentations de capital à réaliser pour le remboursement des ORA, et de faire tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation de ces augmentations de capital et l'admission aux négociations des actions émises et pour préserver les droits des porteurs d'ORA à l'occasion d'opérations sur le capital de la Société.

Si la Fusion se réalise, la Société reprendra également les engagements souscrits par Affine dans le cadre de l'émission de 1.500 TSDI d'une valeur nominale totale de 75 M€ réalisée le 13 juillet 2007. Il sera substitué à chaque TSDI non remboursé à la Date de Réalisation de la Fusion un TSDI assorti des mêmes termes et conditions.

1.5.4 Prime de fusion

La prime de fusion provisoire, égale à la différence entre la valeur d'actif net prévisionnel du patrimoine transmis par Affine et la valeur nominale de l'augmentation de capital de la Société, se monte à 74.624.692 €.

La prime de fusion définitive à la Date de Réalisation de la Fusion, calculée sur la base de la valeur définitive du patrimoine transmis par Affine à cette date, sera inscrite au passif de la Société et soumise aux droits des actionnaires anciens et nouveaux.

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration de la Société à imputer sur la prime de fusion l'ensemble des droits et frais occasionnés par la Fusion et à prélever sur ladite prime les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale et à toute affectation conforme aux règles en vigueur.

1.6 Conditions suspensives

La réalisation définitive de la Fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'enregistrement par l'Autorité des Marchés Financiers du document d'information à destination des actionnaires de la Société établi en vue de l'admission des actions à émettre en rémunération de la Fusion (Document E) ;

- la 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, purgée de tout recours avant l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société appelée à approuver la Fusion ;

- l'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 ;

- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbée ;

- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

Aux termes du Traité de Fusion, les engagements de la Société et d'Affine seraient caducs si l'une ou l'autre des trois premières conditions suspensives susvisées n'était pas satisfaite préalablement à la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés précitées. Par ailleurs, 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 et, en conséquence, ferait échouer la Fusion.

1.7 Autres conditions et modalités

La Société reprendra, à la Date de Réalisation de la Fusion, l'ensemble des contrats de travail en cours conclus par Affine, avec tous les engagements et obligations y attachés.

Au plan fiscal, la Fusion sera soumise au régime de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts.

Les autres charges et conditions de la Fusion et les engagements réciproques de la Société et d'Affine sont décrits à l'article 4 du Traité de Fusion.

2. MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS
(4ème RESOLUTION EXTRAORDINAIRE)

Il vous est demandé dans la 4ème résolution de modifier l'article 6 des statuts, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion, afin d'inscrire le nouveau capital résultant de la Fusion dans les statuts de la Société, soit 78.206.855 €, divisé en 15.641.371 actions.

3. INSTITUTION DE CENSEURS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(5ème RESOLUTION EXTRAORDINAIRE)

Nous vous proposons de créer des postes de censeurs, appelés à participer aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative. Les censeurs auront pour mission de veiller au respect des règles de gouvernance, d'apporter des éclairages et de présenter des observations au Conseil, ainsi que de mener le cas échéant des missions spécifiques à la demande de ce dernier.

Ils seront soumis aux mêmes limites d'âge que les administrateurs.

La rémunération des censeurs sera fixée par l'assemblée générale ordinaire.

Un nouvel article sera inséré dans les statuts de la Société afin de prévoir la nomination de censeurs (article 12 bis).

4. NOMINATION D'UN CENSEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(6ème RESOLUTION ORDINAIRE)

Nous vous proposons, sous réserve de l'adoption de la 5ème résolution, de désigner en qualité de censeur Monsieur Alain Chaussard, demeurant 8 bis rue du Belvédère 92100 Boulogne Billancourt, pour une durée de trois ans, qui prendra fin, par exception, 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 est jusqu'à la réalisation de la Fusion vice-président d'Affine.

5. RATIFICATION DE LA COOPTATION DE MONSIEUR PATRICK BERNASCONI ET DE LA SOCIETE SMA SA EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS

(7ème et 8ème RESOLUTIONS ORDINAIRES)

Nous soumettons à votre approbation la ratification de la cooptation en qualité d'administrateurs, intervenue lors de la séance du Conseil d'administration du 20 juillet 2018, de Monsieur Patrick Bernasconi en remplacement de Madame Agnès Auberty, démissionnaire, et de la société SMA SA, représentée par Madame Claire Marcilhacy, en remplacement de Madame Claire Marcilhacy, démissionnaire.

Monsieur Patrick Bernasconi était précédemment représentant permanent de SMAVie BTP.

6. POUVOIRS

(9ème RESOLUTION ORDINAIRE)

La neuvième résolution est relative aux pouvoirs à consentir en vue de l'accomplissement des formalités légales requises.

Les résolutions qui vous sont soumises reprennent les principaux points présentés dans ce rapport.

Nous vous invitons à les adopter et en particulier à approuver le projet de fusion-absorption d'Affine par votre Société.

Le Conseil d'administration

RESOLUTIONS

Résolutions soumises à l'approbation

de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 décembre 2018

TEXTES DES RESOLUTIONS

I. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

PREMIERE RESOLUTION

(Examen et approbation de la fusion par voie d'absorption de la société Affine R.E. par la Société de la Tour Eiffel (la Fusion) - approbation des termes et conditions du Projet de Traité de Fusion - approbation de l'apport des éléments d'actif et de passif, de l'évaluation desdits apports et de leur rémunération)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil d'administration,

- du projet de traité de fusion (le **Projet de Traité de Fusion**) conclu le 8 novembre 2018 entre la Société de la Tour Eiffel (la **Société**) et Affine R.E., société anonyme au capital de 25.000.000 euros dont le siège social est situé 39 rue Washington 75008 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 712 048 735 RCS Paris (**Affine**),

- des rapports établis conformément aux dispositions des articles L.236-10 et L.225-147 du Code de commerce par Madame Agnès Piniot et Monsieur Olivier Peronnet, commissaires à la fusion nommés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 octobre 2018 sur, respectivement, la valeur des apports en nature et les modalités de la Fusion,

- des états financiers prévisionnels d'Affine au 18 décembre 2018 ;

- du document relatif à la Fusion établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (Document E) ;

1. **Approuve**, sans restriction ni réserve, dans toutes ses stipulations, le Projet de Traité de Fusion (y compris ses annexes) aux termes duquel Affine apporte à la Société à titre de fusion-absorption, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Projet de Traité de Fusion et sous la condition suspensive de l'adoption de la deuxième résolution ci-après l'intégralité de son patrimoine actif et passif, et notamment :

   - la transmission universelle du patrimoine d'Affine à la Société par voie de fusion-absorption ;

   - la fixation de la date de réalisation de la Fusion (la Date de Réalisation de la Fusion) à 23h59 le jour de la dernière assemblée générale ayant approuvé la Fusion entre (i) la présente assemblée générale et (ii) l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Projet de Traité de Fusion ;

   - la fixation de la date d'effet de la Fusion d'un point de vue comptable et fiscal à la Date de Réalisation de la Fusion (effet immédiat) ;

   - l'évaluation prévisionnelle des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge, qui ont été évalués, conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables, tel que modifié par son Règlement n° 2017-01 homologué par arrêté du 26 décembre 2017, à leur valeur réelle à la Date de Réalisation de la Fusion, l'actif net ainsi apporté à la Société étant provisoirement estimé à 91.384.807 euros sur la base d'états financiers prévisionnels à la Date de Réalisation de la Fusion établis par Affine ; les actionnaires prenant acte que la valeur réelle définitive des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge et celle de l'actif net apporté seront déterminées sur la base de comptes définitifs d'Affine arrêtés à la Date de Réalisation de la Fusion ;

   - la reprise par la Société des engagements souscrits par Affine (i) aux termes du contrat d'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) en date du 15 octobre 2003 et (ii) aux termes du contrat d'émission de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en date du 13 juillet 2007 ; les actionnaires

prenant acte qu'il sera substituée à chaque ORA et à chaque TSDI non remboursé à la Date de Réalisation de la Fusion respectivement une ORA ou un TSDI assorti des mêmes termes et conditions, selon les modalités, notamment la parité d'échange, prévues par le Projet de Traité de Fusion ;

- le montant provisoire de la prime de fusion correspondant à la différence entre la valeur d'actif net prévisionnelle du patrimoine transmis par Affine au 18 décembre 2018 et la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par la Société, soit un montant provisoire de 74.624.692 euros ;

- la parité d'échange retenue dans le Projet de Traité de Fusion, soit une (1) action de la Société pour trois (3) actions d'Affine ;

- la rémunération des apports effectués au titre de la Fusion donnant lieu à l'émission de 3.352.023 actions nouvelles de la Société, qui seront réparties entre les actionnaires d'Affine sur la base de la parité d'échange ci-dessus ; les actionnaires prenant acte que les actions auto-détenues par Affine ont toutes été affectées à l'exécution du plan d'attribution d'actions gratuites d'Affine préalablement à la Date de Réalisation de la Fusion et qu'elles ne sont en conséquence pas annulées en application de l'article L. 236-3 du Code de commerce ;

2. **Approuve** la substitution de la Société, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Projet de Traité de Fusion, dans toutes les obligations d'Affine concernant les ORA conformément *mutatis mutandis* aux termes et conditions des ORA, et la renonciation par les actionnaires de la Société au profit des porteurs d'ORA à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront le cas échéant émises par la Société à titre d'augmentation de capital en cas d'exercice par les porteurs d'ORA de leur droit au remboursement en actions de la Société ;

3. **Approuve**, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Projet de Traité de Fusion et de la réalisation définitive de la Fusion, la dissolution de plein droit d'Affine sans liquidation à la Date de Réalisation de la Fusion.

DEUXIEME RESOLUTION

(Constatation de la réalisation des conditions suspensives et augmentation de capital de la Société en rémunération des apports faits au titre de la Fusion - approbation du montant de la prime de fusion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'adoption de la première résolution qui précède, après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil d'administration ;

- du Projet de Traité de Fusion ;

- du document relatif à la Fusion établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (Document E) ;

- 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, en application de l'article
236-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, purgée de tout recours ;

- de l'enregistrement par l'Autorité des Marchés Financiers du document d'information à destination des actionnaires de la Société établi en vue de l'admission des actions à émettre en rémunération de la Fusion (Document E) ;

- de l'approbation de la Fusion et de la perte corrélative des droits de vote double par l'assemblée spéciale des actionnaires d'Affine titulaires de droits de vote double ;

- de l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine, ayant décidé en conséquence la dissolution sans liquidation d'Affine sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Projet de Traité de Fusion ;

1. **Constate** la réalisation définitive ce jour (à 23h59) de la Fusion par absorption d'Affine par la Société opérant transmission universelle du patrimoine d'Affine à la Société et la dissolution de plein droit sans liquidation d'Affine ;

2. Décide en conséquence :

   - de créer, en rémunération de l'actif net d'Affine transféré au titre de la Fusion, 3.352.023 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale unitaire de 5 euros, entièrement libérées, à attribuer aux actionnaires d'Affine selon la parité d'échange d'une (1) action de la Société pour trois (3) actions d'Affine ;

- d'augmenter en conséquence le capital de la Société d'un montant nominal de 16.760.115 euros, le portant ainsi de 61.446.740 euros à 78.206.855 euros divisé en 15.641.371 actions de 5 euros chacune ;

- que les actions nouvelles porteront jouissance de la date de leur création et qu'elles seront entièrement assimilées aux actions existantes et soumises, dès leur émission, à toutes les dispositions statutaires de la Société ;

- que les actions nouvelles seront entièrement libérées, libres de toutes sûretés et qu'elles seront admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris dans les meilleurs délais à compter de leur émission sur la même ligne de cotation que les actions anciennes sous le code ISIN FR0000036816 ;

- que les actions nouvelles émises par la Société non attribuées correspondant aux droits formant rompus seront cédées sur le marché selon les modalités prévues par les dispositions des articles L.228-6-1 et R.228-12 du Code de commerce, et que les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits selon les modalités légales en vigueur ;

3. **Autorise** le Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux porteurs d'ORA émises par Affine le 15 octobre 2003 et non remboursées à ce jour, dans la limite d'une augmentation nominale totale de 376.480 euros par création de 75.296 actions de la Société d'une valeur nominale unitaire de 5 euros ; les actionnaires prenant acte que cette autorisation entraîne la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des porteurs d'ORA ; et

   Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet :

   - de déterminer les conditions et modalités de la ou des augmentations de capital à réaliser pour le remboursement des ORA,
   - de constater le cas échéant la réalisation des augmentations de capital correspondantes,
   - de modifier les statuts en conséquence,
   - de faire procéder à toutes formalités requises en vue de l'admission des actions émises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris,
   - d'accomplir ou de faire accomplir tous actes et toutes formalités afin de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente résolution,
   - et plus généralement, de faire tout ce qui sera nécessaire par suite de l'adoption de la présente résolution, notamment de procéder à tout ajustement qui pourrait s'avérer nécessaire pour préserver les droits des porteurs d'ORA à l'occasion d'opérations pouvant modifier la valeur des actions composant le capital de la Société ;

4. **Décide** que le montant égal à la différence entre (i) la valeur de l'actif net prévisionnel d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion et (ii) la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par la Société constitue une prime de fusion provisoire qui sera inscrite au passif du bilan de la Société, dont le montant définitif sera fixé sur la base des comptes définitifs d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion, et sur laquelle porteront les droits des actionnaires de la Société anciens et nouveaux ;

5. **Confère** les pouvoirs les plus étendus au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de poursuivre la réalisation définitive des opérations de Fusion, et en conséquence de réitérer si besoin était la transmission du patrimoine d'Affine à la Société, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission du patrimoine d'Affine, de procéder aux formalités consécutives à la Fusion et à l'augmentation de capital en résultant, de faire toutes démarches nécessaires à la création des actions nouvelles de la Société émises en rémunération de la Fusion et à leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, et plus généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes constatations, communications, formalités et démarches nécessaires, si besoin est d'établir et de signer la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du Code de commerce.

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation de l'affectation de la prime de fusion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, du Projet de Traité de Fusion et des rapports établis par les commissaires à la fusion, sous réserve de l'adoption des deux résolutions qui précèdent, :

- approuve spécialement les stipulations du Projet de Traité de Fusion relatives à l'imputation de la prime de fusion ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales ou règlementaires applicables, sur la base des comptes définitifs d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion, à arrêter la valeur réelle définitive à ladite date des éléments d'actif apportés par Affine et des éléments de passif pris en charge par la Société au titre de la Fusion et la valeur définitive de l'actif net d'Affine à la Date de Réalisation de la Fusion, ainsi que le montant définitif de la prime de fusion en résultant à la Date de Réalisation de la Fusion ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales ou règlementaires applicables, à imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par la Fusion sur le montant de la prime de fusion et de prélever, le cas échéant, sur ladite prime de fusion les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale ainsi qu'à toute affectation conforme aux règles en vigueur.

QUATRIEME RESOLUTION
(Modification corrélative des statuts de la Société (capital social)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide, sous réserve de l'adoption des deux premières résolutions qui précèdent, de modifier l'article 6 des statuts qui sera à compter de la Date de Réalisation de la Fusion libellé comme suit :

ARTICLE 6 *Le capital social est fixé à la somme de 78.206.855 euros (soixante dix huit millions deux cent six mille huit cent cinquante-cinq euros). Il est divisé en 15.641.371 actions d'une seule catégorie de 5 euros chacune, entièrement libérées.*

CINQUIEME RESOLUTION
(Institution de censeurs au sein du Conseil d'administration et modification corrélative des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et sous la condition suspensive de l'adoption des deux premières résolutions qui précèdent, décide d'instituer dans les statuts des censeurs.

En conséquence il sera ajouté à compter de la Date de Réalisation de la Fusion un article 12 bis aux statuts de la Société libellé comme suit :

"ARTICLE 12 BIS

Des Censeurs peuvent être nommés, pour une durée de trois ans renouvelable, et révoqués, par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toute personne, physique ou morale, peut être nommée Censeur sans condition de détention d'actions de la Société. Si le Censeur est une personne morale, il doit désigner un représentant permanent.

Les Censeurs sont soumis aux mêmes limites d'âge que les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent assister aux délibérations du Conseil d'administration. Ils n'ont pas de voix délibérative.

En cas de cessation des fonctions de tout Censeur pour quelque raison que ce soit, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un ou deux Censeurs en remplacement à titre provisoire ; cette nomination devant être soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Les Censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'administration dans les mêmes conditions que les Administrateurs. Les Censeurs reçoivent les mêmes informations que celles communiquées aux Administrateurs et dans les mêmes délais."

II. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

SIXIEME RESOLUTION
(Nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et sous condition de l'adoption des 2ème et 5ème résolutions qui précèdent, décide de nommer en qualité de censeur au sein du Conseil d'administration Monsieur Alain Chaussard, demeurant 8 bis rue du Belvédère 92100 Boulogne Billancourt, pour une durée de trois ans, qui prendra fin, par exception, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIEME RESOLUTION

(Ratification de la cooptation de Monsieur Patrick Bernasconi en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Patrick Bernasconi, demeurant 16 rue Théodore de Banville 75017 Paris, coopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 20 juillet 2018 en remplacement de Madame Agnès Auberty, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIEME RESOLUTION

(Ratification de la cooptation de la société SMA SA en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination en qualité d'Administrateur de la société SMA SA, domiciliée 8 rue Louis Armand 75015 Paris, cooptée par le Conseil d'administration dans sa séance du 20 juillet 2018 en remplacement de Madame Claire Marcilhacy, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

NEUVIEME RESOLUTION

(Pouvoirs)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, à l'effet d'accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Patrick BERNASCONI en qualité d'administrateur,

proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 décembre 2018

(septième résolution)

Adresse professsionnelle : 8 rue Louis Armand 75015 PARIS Durée du mandat proposé : jusqu'à l'issue de l'assemblée générale 2021 sur les comptes 2020 Actions Société de la Tour Eiffel détenues : 10	Patrick Bernasconi (63 ans) est le Président de SMAvie BTP depuis janvier 2014. Il est chef d'entreprise depuis plus de 30 ans. Diplômé de l'Ecole spéciale des travaux publics, il a la responsabilité d'une entreprise de travaux publics employant 50 personnes. Patrick Bernasconi a été pendant plus de huit ans président de la Fédération nationale des travaux publics FNTP (2005-2013). Depuis 2005, il est membre du conseil d'administration de SMAvie BTP à titre personnel et de SMABTP où il représentait jusqu'à fin 2013 la FNTP. De mi-juillet 2013 à fin novembre 2015, il était vice-président du Medef, en charge des mandats, des branches et des territoires. Depuis le 1er décembre 2015, il est également président du Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE) dont il est membre depuis octobre 2010. Patrick Bernasconi est officier dans l'Ordre national de la Légion d'honneur depuis 2017 et dans l'Ordre national du Mérite depuis 2014.

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS

A retourner à : SOCIETE GENERALE,
Service des Assemblées
CS 30812
44308 Nantes Cedex 3

Concernant l'Assemblée Générale Mixte du 18 décembre 2018

de Société de la Tour Eiffel

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Je soussigné/e :

Nom :

Prénom :

Domicile :

Propriétaire de..... actions nominatives de la Société de la Tour Eiffel

et/ou de ..... actions au porteur de la Société de la Tour Eiffel,

Reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce,

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale précitée tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du même Code.

Fait à ..... le .....

Signature

* Conformément à l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.

Les informations contenues dans le présent dossier sont disponibles
sur le site internet de la Société de la Tour Eiffel

www.societetoureiffel.com

En couverture, perspective du campus de Massy © Simonetti-Malaspina & Associés et sur cette page, photo du chantier du campus de Massy lancé en octobre 2017 avec une livraison prévue en mai 2019© G. MAIMONE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 61 446 740 euros
Siège social : 11-13 avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS