

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCEMBRE 2018

18 DÉCEMBRE 2018



**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

BIENVENUE...





PRÉAMBULE

ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS

● à 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 ;

ORDRE DU JOUR – RÉOLUTIONS (SUITE ET FIN)

● à 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



LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION

- Convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- Avis de réunion paru au BALO le 12 novembre 2018,
- Avis de convocation paru aux Petites Affiches le 30 novembre 2018,
- Convocation adressée aux commissaires aux comptes,
- Feuille de présence à l'assemblée,
- Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte du 18 décembre 2018,
- Projet de traité de fusion conclu le 8 novembre 2018 entre la Société de la Tour Eiffel et Affine R.E.,
- 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,



LISTE DES DOCUMENTS À DISPOSITION (SUITE ET FIN)

- Etats financiers prévisionnels d'Affine au 18 décembre 2018 (qui figurent dans le traité de fusion),
- Document E relatif à la Fusion établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- Rapport complémentaire du Conseil d'administration du 21 novembre 2018 sur l'utilisation de la délégation de compétences consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 24 mai 2018,
- Statuts de la Société,
- Extrait Kbis de la Société,
- Liste des administrateurs et directeurs généraux,
- Fiches administrateur de Monsieur Patrick Bernasconi,
- Liste des actionnaires nominatifs.





PROJET DE FUSION

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

● Un projet accélérateur de croissance

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

● Une opération relative pour les actionnaires de STE et une solidité renforcée pour les anciens actionnaires d’Affine

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

● Un renforcement du statut boursier

- Une augmentation des fonds propres avec un ANR progressant de **206 M€**
- Une capitalisation boursière accrue : c.**650 M€**²
- Un accroissement du flottant : c.**100 M€**² après fusion, soit 14% du capital

Notes

- 1 15,7m d’actions post opération après remboursement des ORA et émission au titre des AGA
- 2 Sur la base du cours de bourse de STE et d’Affine au 12/12/2018



UNE OPÉRATION BÉNÉFIQUE POUR LES ACTIONNAIRES D’AFFINE

- Une opération permettant aux actionnaires d’Affine d’accéder à :
 - Un **nouveau statut boursier** : capitalisation boursière de c.650 M€¹ vs. c.160 M€¹ aujourd’hui
 - Une **structure de bilan renforcée** : LTV combiné de 46% post opération vs. 58% aujourd’hui
 - Une **société en croissance bénéficiant du soutien d’un actionnaire de contrôle** qui accompagne le développement de la société
 - **Poursuite de la politique de distribution** grâce à une structure financière solide et des perspectives de rentabilité améliorées

Notes

1 Sur la base des cours de bourse de STE et Affine au 12/12/2018



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

QUELQUES IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES

LILLE - TOUR EURALILLE
(BUREAUX - 25 000 M²)



PARIS - TOUR TRAVERSIÈRE
(BUREAUX - 7 780 M²)



LYON - TANGRAM
(BUREAUX - 5 910 M²)



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



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

QUELQUES IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES (SUITE)

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



PARIS - AUBER
(BUREAUX - 2 280 M²)



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

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



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



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



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



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

PÔLE PÉRIDÉFENSE PUTEAUX

IMMEUBLE OLYMPE-BOURGEOIS
(4 007 M²)



PÔLE DE GUYANCOURT/ MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

IMMEUBLE ODYSSEE
(12 183 M²)



PÔLE DE VÉLIZY- VILLACOUBLAY

IMMEUBLE LE TOPAZ
(14 107 M²)



IMMEUBLE LINÉA
(15 764 M²)



IMMEUBLE DIAGONALE SUD
(5 584 M²)

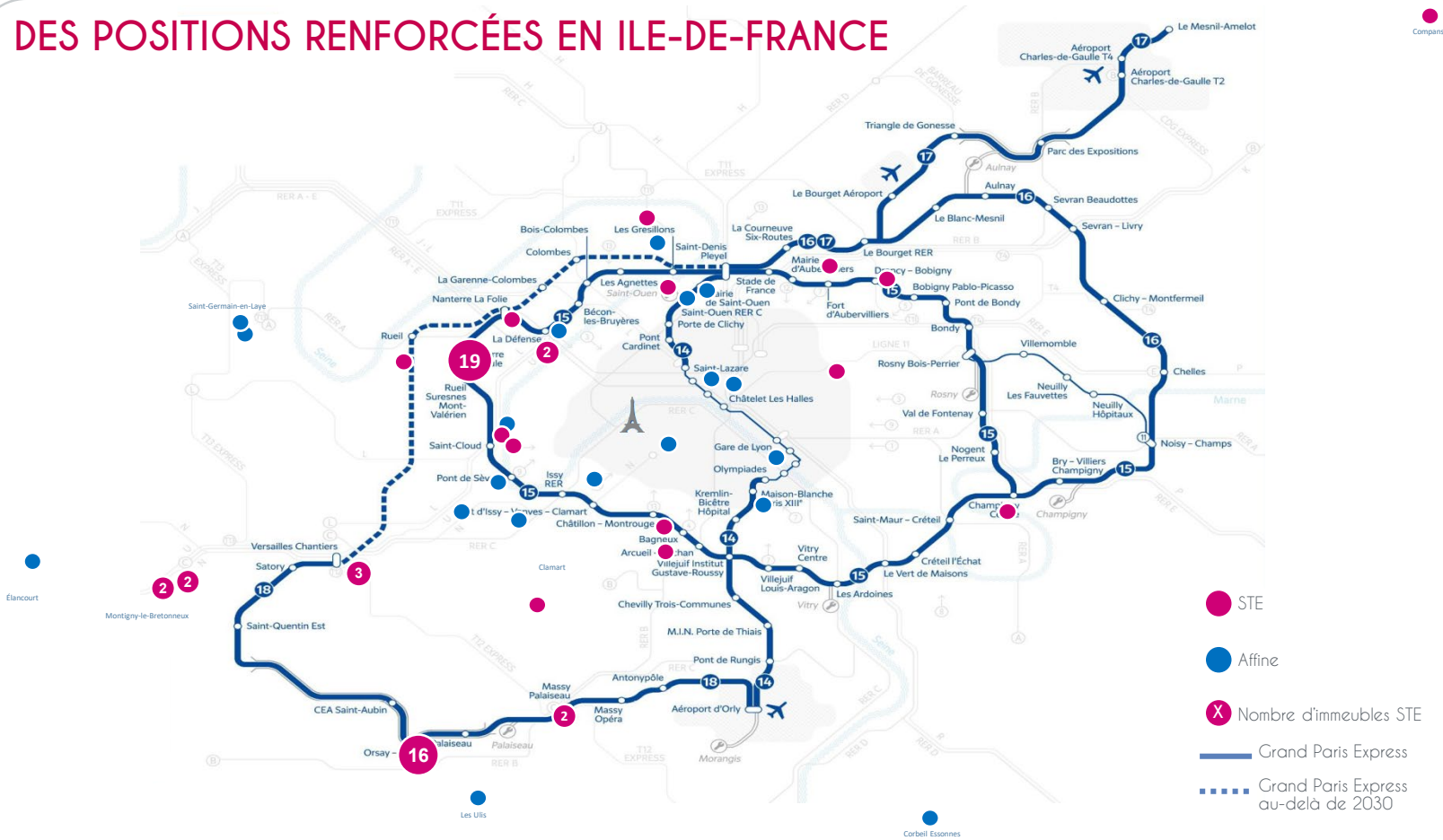


IMMEUBLE ENERGY 2
(5 444 M²)



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

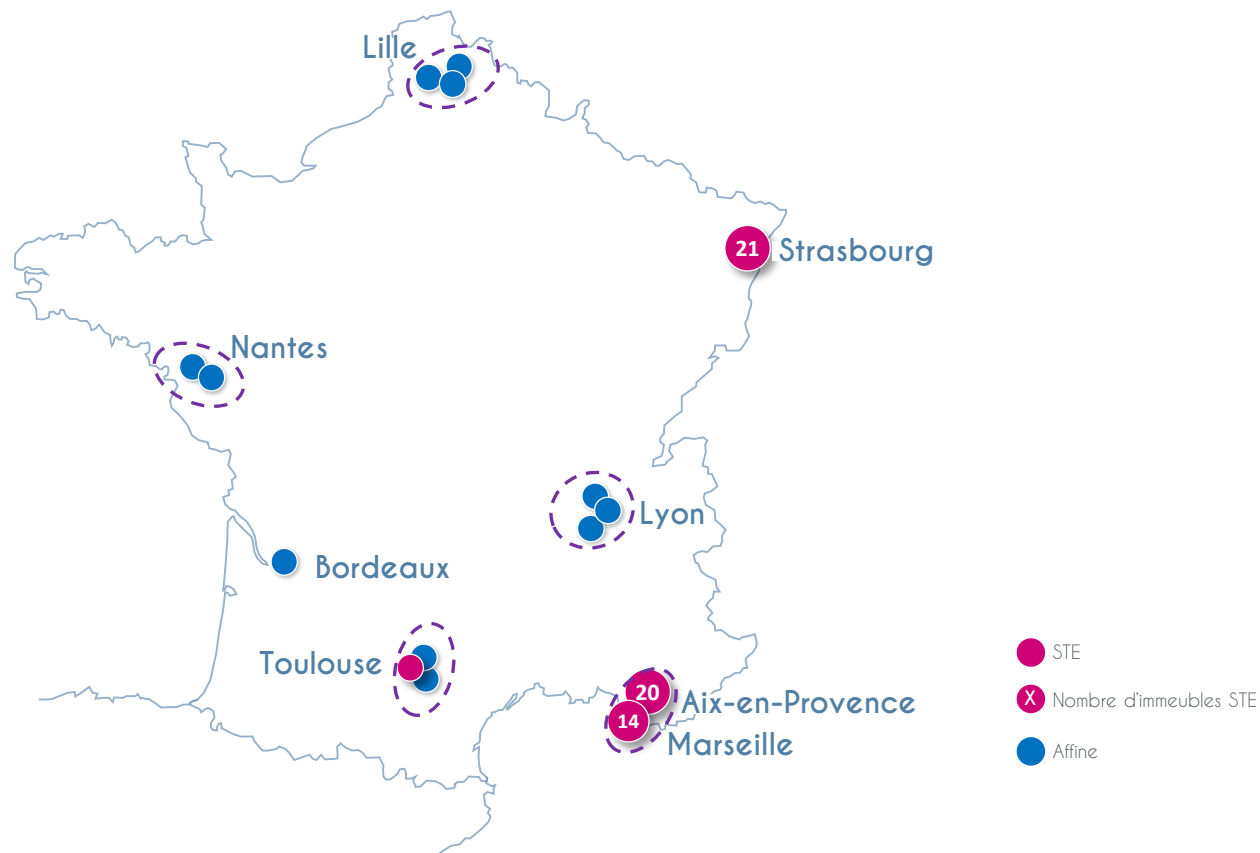
DES POSITIONS RENFORCÉES EN ILE-DE-FRANCE



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



DE NOUVEAUX PÔLES RÉGIONAUX À FORT DYNAMISME



16% DU PORTEFEUILLE DANS DE GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



UNE STRATÉGIE POST-FUSION CLAIREMENT DÉFINIE

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



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL : UN MODÈLE RÉSILIENT ET SÉCURISÉ

● Une foncière d'accumulation générant des *cash-flows* solides avec des atouts reconnus par les investisseurs :

- Gestion financière prudente
- Gestion internalisée de la totalité de son parc immobilier (Team Conseil)
- Proximité avec les acteurs locaux (communes, départements...) et les acteurs du développement économique
- Satisfaction client au cœur de la stratégie avec une politique d'offre de services aux locataires (restauration, crèches etc...)
- Engagement environnemental

● Un positionnement sur les marchés résilients des pôles et des parcs d'affaires



UN NOUVEL ACTEUR DE TAILLE SIGNIFICATIVE

STE ACCÈDE AU 6^E RANG DES SIIC FRANÇAISES À DOMINANTE BUREAUX

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

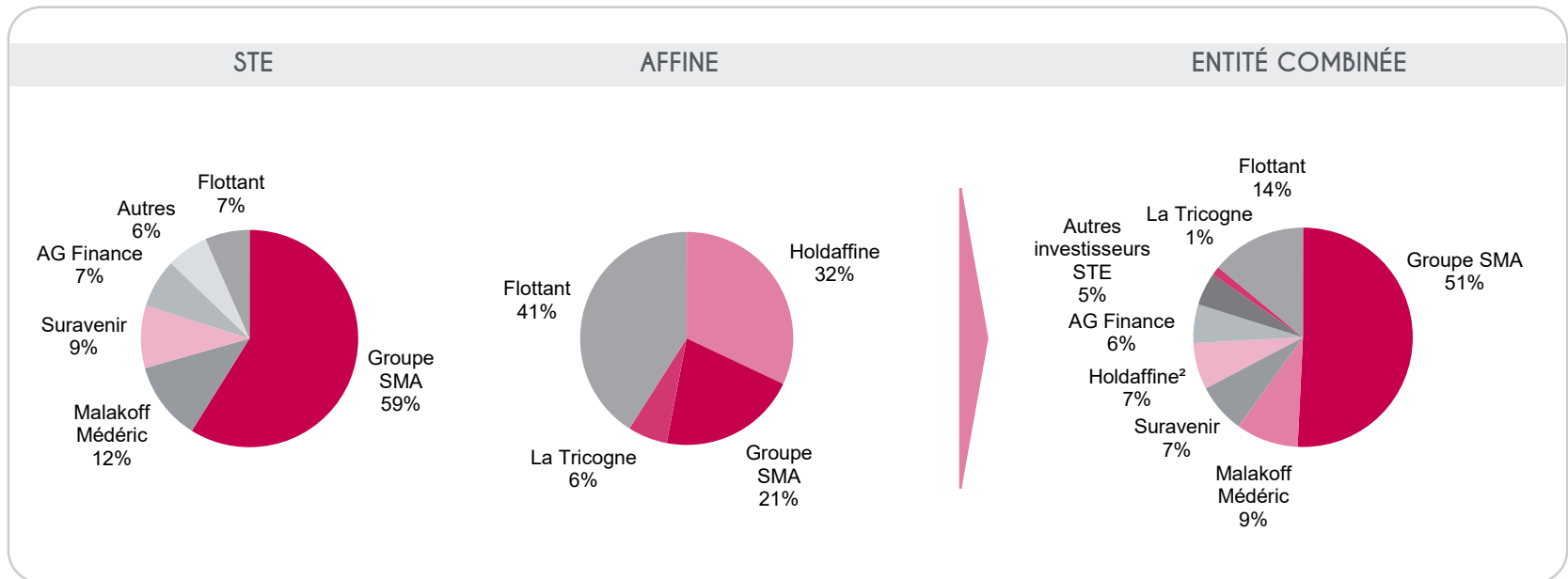
Notes

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



UN STATUT BOURSIER PLUS ATTRACTIF APRÈS FUSION

- Capitalisation boursière portée à près de 650 M€¹
- Flottant de STE quasiment doublé à 14% du capital
- Plus fortes liquidité et attractivité du titre
- Part du capital de l'actionnaire long terme du Groupe SMA ramenée à 50,8%



Notes

- ¹ Sur la base du cours de bourse de STE et d'Affine au 12/12/2018
- ² Holdaffine a indiqué son intention de céder sa participation dans STE dès que possible à l'issue de la fusion



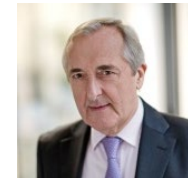
RAPPEL DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE

● Conseil d'Administration :

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



Hubert Rodarie



Alain Chaussard

● Direction Générale :

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



Thomas Georgeon



Bruno Meyer



Philippe Lemoine

MODALITÉS DE L'OPÉRATION

- Fusion-absorption d’Affine par STE
- Parité d’échange : 1 action nouvelle STE pour 3 actions Affine
- Conditions suspensives :
 - Enregistrement par l’Autorité des Marchés Financiers du document d’information à destination des actionnaires (Document E – condition réalisée le 16 novembre 2018)
 - Décision de l’Autorité des Marchés Financiers constatant qu’il n’y a pas lieu au dépôt d’une offre publique de retrait en application de l’article 236-6 du Règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers (condition réalisée le 27 novembre 2018), purgée de tout recours avant l’assemblée générale extraordinaire des actionnaires de STE appelée à approuver la fusion (condition réalisée le 10 décembre 2018)
 - 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 (condition réalisée le 18 décembre 2018)
 - Approbation de la fusion par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires d’Affine (condition réalisée le 18 décembre 2018) et de STE

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

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





QUESTIONS / RÉPONSES



VOTE DES RÉOLUTIONS



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

- Approbation du projet de traité de fusion
- Approbation de la substitution de la société dans toutes les obligations d’Affine R.E. concernant les ORA, et de 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
- Approbation de la dissolution de plein droit d’Affine R.E. sans liquidation à la Date de Réalisation de la Fusion



DEUXIÈME RÉOLUTION

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

- Constatation de la réalisation définitive ce jour (à 23h59) de la fusion par absorption d'Affine R.E. par la Société, opérant transmission universelle du patrimoine d'Affine R.E. et sa dissolution de plein droit sans liquidation
- Augmentation de capital par création de 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,
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux porteurs d'ORA par création de 75.296 actions de la Société d'une valeur nominale unitaire de 5 euros, entraînant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des porteurs d'ORA
- Constitution d'une prime de fusion provisoire, égale à la différence entre 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, 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



TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation de l'affectation de la prime de fusion

- Approbation des stipulations du Projet de Traité de Fusion relatives à l'imputation de la prime de fusion
- Autorisation à donner au conseil d'administration pour arrêter le montant définitif de la prime de fusion
- Autorisation à donner au Conseil d'administration pour imputer sur le montant de la prime de fusion l'ensemble des droits et frais occasionnés par la Fusion et de prélever, le cas échéant, les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale ainsi qu'à toute affectation conforme aux règles en vigueur

QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification corrélative des statuts de la Société (capital social)

Modification de 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 78.264.355 euros (soixante-dix-huit millions deux cent soixante quatre mille trois cent cinquante-cinq euros). Il est divisé en 15.652.871 actions d'une seule catégorie de 5 euros chacune, entièrement libérées.



CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Ajout, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, d'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.





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

SIXIÈME RÉOLUTION

Nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration

Nomination en qualité de censeur au sein du Conseil d'administration de 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.



SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Ratification de 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



HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Ratification de 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 Marilhacy, 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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales





DÉPOUILLEMENT DES VOTES



PROCLAMATION DES RÉSULTATS DES VOTES

COMMUNIQUÉS PAR LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE



FIN DE L'ASSEMBLÉE