



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 61.446.740 €
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

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 (*1^{ère} 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 (*2^{ème} résolution*) ;
- Approbation de l'affectation de la prime de fusion (*3^{ème} résolution*) ;
- Modification corrélative des statuts de la Société (capital social) (*4^{ème} résolution*) ;
- Institution de censeurs au sein du Conseil d'administration et modification corrélative des statuts de la Société (*5^{ème} résolution*) ;

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration (*6^{ème} résolution*) ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Patrick Bernasconi en qualité d'administrateur (*7^{ème} résolution*) ;
- Ratification de la cooptation de la société SMA SA en qualité d'administrateur (*8^{ème} résolution*) ;
- Pouvoirs (*9^{ème} 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 1^{er} juillet 2018 a également été publié sur le site internet de la Société.

1. PRESENTATION DE LA FUSION SOUMISE A VOTRE APPROBATION (1^{ERE}, 2^{EME} ET 3^{EME} 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 au 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 1^{er} 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 visibilité sur le marché pour les grands gestionnaires de fonds, et qui se situera au 6^{ème} 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 événements 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	205.348.84 2	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.

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

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.

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
	LTMS1 2018	1.16	3.27	0.35
Résultat net récurrent	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 événement 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 (4^{ème} RESOLUTION EXTRAORDINAIRE)

Il vous est demandé dans la 4^{ème} 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 (5^{ème} 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 (6^{ème} RESOLUTION ORDINAIRE)

Nous vous proposons, sous réserve de l'adoption de la 5^{ème} 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
(7^{ème} et 8^{ème} 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 Marilhacy, en remplacement de Madame Claire Marilhacy, démissionnaire.

Monsieur Patrick Bernasconi était précédemment représentant permanent de SMA Vie BTP.

6. POUVOIRS
(9^{ème} 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