

NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR



CONSEILLEE PAR



EN REPOSE A

**L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT VISANT
LES ACTIONS DE LA SOCIETE DE LA
TOUR EIFFEL**

INITIEE PAR LA SOCIETE

EUROBAIL



En application de l'article L. 621-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-26 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF ») a apposé le visa n° 14-349 en date du 1er juillet 2014 sur la présente note en réponse. Cette note en réponse a été établie par la Société de la Tour Eiffel et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

La présente note en réponse est disponible sur les sites Internet de la Société de la Tour Eiffel (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org). Elle est tenue gratuitement à disposition du public et peut être obtenue sans frais auprès du siège social de la Société de la Tour Eiffel, 20-22, rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société de la Tour Eiffel seront déposées auprès de l'AMF le jour du visa de l'AMF sur la présente note en réponse et mises à la disposition du public selon les mêmes modalités que celles visées ci-dessus,.

TABLE DES MATIERES

	Page
1. RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE EUROBAIL	3
1.1 Présentation de l'Offre Eurobail	3
1.2 Contexte de l'Offre Eurobail.....	5
1.3 Existence de liens entre la Société et Eurobail	6
1.4 Rappel des principaux termes de l'Offre Eurobail	6
1.5 Déroulement de l'Offre Eurobail	10
2. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	11
2.1 Avis motivé du conseil d'administration (incluant les intentions des administrateurs)	11
2.2 Observations du comité d'entreprise.....	19
2.3 Autres informations.....	19
3. CLAUSES D'ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE	19
4. ÉLÉMENTS CONCERNANT LA SOCIETE SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	20
4.1 Structure et répartition du capital de la Société.....	20
4.2 Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions et clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce	21
4.3 Participations directes ou indirectes au sein du capital de la Société ayant fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuils ou d'une déclaration d'opération sur titres	21
4.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci	24
4.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	24
4.6 Accords entre les actionnaires dont la Société a connaissance pouvant entraîner des restrictions relatives aux transferts d'actions ou à l'exercice des droits de vote.....	24
4.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société.....	24
4.8 Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en matière d'émission ou de rachat de titres	26
4.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société.....	28
4.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés de la Société, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison de l'offre publique	29
5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA SOCIETE	29
6. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE EN REPONSE	29

1. **RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE EUROBAIL**

1.1 **Présentation de l'Offre Eurobail**

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et 234-2 et suivants du règlement général de l'AMF, la société Eurobail, société anonyme au capital de 27.720.000 euros, dont le siège social est sis 29, rue de Monceau, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 722 052 586 RCS Paris ("**Eurobail**") offre de manière irrévocable aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, société anonyme au capital de 31.269.580 euros, dont le siège social est sis 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 572 182 269 RCS Paris (la "**Société de la Tour Eiffel**" ou la "**Société**"), d'acquérir, dans les conditions décrites dans la note d'information visée par l'AMF le 24 juin 2014, sous le numéro 14-324 (la "**Note d'Information Eurobail**") et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après, la totalité des actions de la Société (les « **Actions** ») admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé Euronext à Paris ("**NYSE Euronext Paris**") sous le code ISIN FR0000036816 (mnémonique EIFF) au prix de 55 euros (coupon attaché) par Action (l' "**Offre Eurobail**").

Eurobail, ses sociétés affiliées, Maison d'Investissement Mi²⁹ ("**Mi²⁹**") et Foncière Wilson ("**Foncière Wilson**") et son actionnaire majoritaire (au travers de Mi²⁹), M. Chuc Hoang, détenaient ensemble, à la date de la Note d'Information Eurobail, 1.922.434 Actions de la Société, représentant 30,74% du capital social et des droits de vote théoriques de la Société sur la base d'un nombre total de 6.253.916 actions de la Société, réparties comme suit :

- 629.543 Actions détenues directement par Eurobail et représentant 10,07% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- 1.281.237 actions détenues par Mi²⁹ et représentant 20,48% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- 11.328 Actions détenues par Foncière Wilson et représentant 0,18% du capital social et des droits de vote de la Société ; et
- 326 Actions détenues par M. Chuc Hoang et représentant 0,01% du capital social et des droits de vote de la Société.

Conformément à la Note d'Information Eurobail, l'Offre Eurobail porte sur la totalité des Actions non détenues, directement ou indirectement par Eurobail et les sociétés et personnes de son groupe à la date du projet de Note d'Information Eurobail, soit, à la connaissance d'Eurobail :

- un nombre maximum de 4.331.482 Actions existantes représentant 69,26% du capital social et des droits de vote théoriques de la Société sur un nombre total de 6.253.916 Actions ; et
- la totalité des Actions qui seraient susceptibles d'être émises à raison de l'exercice des options de souscription d'actions attribuées par la Société (les "**Options**") pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de l'Offre Eurobail ou de l'Offre Eurobail Réouverte (tel que ce terme est défini à la section 1.5 de la présente note en réponse (la "**Note en Réponse**"), soit à la connaissance d'Eurobail à la date de la Note d'Information Eurobail 113.427 Actions,

soit, à la connaissance d'Eurobail, à la date de la Note d'Information Eurobail, un nombre total maximum d'Actions de la Société visées par l'Offre Eurobail égal à 4.444.909 (ci-après les "**Actions Visées**").

La Note d'Information Eurobail précise que l'Offre Eurobail ne porte pas :

- sur les Actions sous-jacentes aux 18.578 Options attribuées en 2012 et 2013 par la Société (Plans 10 et 11) dans la mesure où ces dernières ne seront pas exerçables d'ici la clôture de l'Offre Eurobail ou de l'Offre Eurobail Réouverte ; et
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire) :
 - a) sur les 20.000 actions gratuites définitivement attribuées à la date de la Note d'Information Eurobail dont la période de conservation n'aura pas expiré avant la clôture de l'Offre Eurobail et, le cas échéant, de l'Offre Eurobail Réouverte ;
 - b) sur les 34.475 actions gratuites non encore émises qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été livrées à leurs bénéficiaires par la Société.
- ni sur les 600.000 bons autonomes de souscription d'actions¹, valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société exerçables au gré de la Société, émis par la Société le 21 février 2013² et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres, dans la mesure où ceux-ci sont contractuellement incessibles (les « **Bons** »). Il convient de noter que l'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice de Bons est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013 (le « **Contrat d'Emission** ») à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016. La Société n'a pas l'intention de demander l'exercice des Bons dans le cadre de l'Offre Eurobail telle que décrite dans la Note d'Information Eurobail.

A l'exception des Actions, des Options et des Bons, il n'existe, à la date de la présente Note en Réponse, aucun droit en cours de validité, titre de capital ou instrument financier émis par la Société susceptible de donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre Eurobail fait suite à l'acquisition par Eurobail et ses affiliés, le 4 juin 2014, dans les conditions décrites à la section 1.1.1.2 de la Note d'Information Eurobail, d'Actions de la Société représentant 48.139 Actions, soit 0,77% du capital de la Société ayant conduit Eurobail et ses affiliés à franchir à la même date les seuils de 30% du capital et des droits de vote de la Société, et revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF.

L'Offre Eurobail constitue par ailleurs une offre concurrente à (i) l'offre publique d'achat initiale déposée le 29 janvier 2013 par la SMABTP et déclarée conforme par l'AMF le 4 mars 2014, au titre de laquelle la SMABTP s'était engagée auprès des actionnaires de la Société à acquérir toutes les actions (y compris celles de l'exercice des Options) de cette dernière au prix de 48 euros par action à la condition de l'obtention, à l'issue de la

¹ A la date de la Note en Réponse, aucun Bon n'a été exercé.

² L'émission des Bons a été décidée par le conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 5 décembre 2012 dans le cadre de l'autorisation lui ayant été conférée aux termes de la 14^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société réunie le 18 mai 2011, aux termes de laquelle cette dernière a délégué sa compétence au conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission, par offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société.

clôture de la période initiale de l'offre, de 51% au moins du capital et des droits de vote de la Société (l'"**Offre Initiale**") et (ii) à l'offre publique d'achat en surenchère à son Offre Initiale déposée par la SMABTP le 16 avril 2014 et déclarée conforme par l'AMF le 29 avril 2013, par laquelle la SMABTP s'est engagée auprès des actionnaires de la Société (x) à acquérir toutes les Actions (y compris celles issues de l'exercice des Options) de cette dernière au prix de 53 euros par Actions (en lieu et place du prix de 48 euros offert au titre de l'Offre Initiale de la SMABTP), (y) à abaisser le seuil de réussite de son offre à 40% du capital et des droits de vote de la Société (en lieu et place de 51% au titre de l'Offre Initiale de la SMABTP), et à prendre en charge une partie des frais de courtage qui seraient supportés par les actionnaires désireux d'apporter leurs titres à l'offre de la SMABTP (la "**Première Surenchère**").

1.2 **Contexte de l'Offre Eurobail**

Eurobail est une société ayant pour objet la location et la gestion de biens immobiliers qui est détenue à 99,85% par Mi²⁹. Mi²⁹ est une société familiale spécialisée dans l'investissement et la gestion à long terme d'actifs immobiliers commerciaux et de bureaux et contrôle, outre Eurobail, plusieurs sociétés exerçant une activité foncière et immobilière (le "**Groupe Mi²⁹**").

Le capital de Mi²⁹ est détenu en totalité par M. Chuc Hoang et les membres de sa famille.

A la date du 26 juin 2014, M. Chuc Hoang, Mi²⁹ et ses filiales Eurobail et Foncière Wilson détiennent ensemble 1.922.434 Actions de la Société, représentant 30,74% du capital et des droits de vote de la Société, selon la répartition suivante :

- Mi²⁹ : 1.281.237 Actions (20,48%)
- Eurobail : 629.453 Actions (10,07%)
- Foncière Wilson : 11.328 (0,18%)
- M. Chuc Hoang : 326 Actions (0,01%)

Les autres éléments relatifs à Eurobail et à l'historique de sa participation ainsi et celle de ses affiliés dans la Société sont décrits dans la Note d'Information Eurobail.

Le 29 janvier 2014, la SMABTP a déposé un projet d'offre publique d'achat portant sur l'intégralité du capital de la Société au prix de 48 euros l'action. Cette offre a été déclarée conforme par décision de l'AMF du 4 mars 2014.

Lors de sa réunion du 20 février 2014, le conseil d'administration de la Société a considéré à l'unanimité que l'Offre Initiale était conforme à l'intérêt de la Société et de ses salariés et permettrait à la Société d'avoir un actionnariat stabilisé pour poursuivre son développement, mais a estimé que le prix de 48 euros par action proposé par SMABTP ne reflétait pas suffisamment la valeur intrinsèque de la Société.

La SMABTP a déposé le 16 avril 2014 un projet d'offre en surenchère, portant le prix proposé à 53 € par action et abaissant le seuil de réussite de l'offre à 40%, outre la prise en charge d'une partie des frais de courtage des actionnaires apporteurs. La Première Surenchère a été déclarée conforme par l'AMF le 29 avril 2014, décision contre laquelle Eurobail et ses affiliés ont déposé un nouveau recours le 7 mai 2014.

Lors de sa réunion du 22 avril 2014, le conseil d'administration de la Société a considéré à l'unanimité que la Première Surenchère emportait une amélioration significative des

conditions proposées par la SMABTP et était conforme à l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et de ses salariés et a recommandé à l'unanimité (moins une voix) à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à la Première Surenchère.

Le 4 juin 2014, Eurobail a déposé un projet d'offre publique d'achat concurrente visant les Actions, au prix de 55 € par Action, déclarée conforme par décision de l'AMF du 24 juin 2014. Les motifs de l'Offre Eurobail sont décrits dans la Note d'Information Eurobail.

Le 13 juin 2014, la SMABTP a déposé auprès de l'AMF une nouvelle offre en surenchère, déclarée conforme par décision de l'AMF du 24 juin 2014 (l'"**Offre SMABTP**") dans le cadre de laquelle la SMABTP :

- (i) a relevé le prix offert par Action de la Société de 53 à 58 euros ; et
- (ii) a supprimé le seuil de réussite prévu par l'Offre Initiale à 51% du capital et des droits de vote de la Société sur une base totalement diluée et baissé par la Première Surenchère à 40% du capital et des droits de vote de la Société, sur une base totalement diluée.

Le conseil d'administration de la Société, réuni le 25 juin 2014, après avoir pris connaissance de la Note d'Information Eurobail et du document complémentaire à la note d'information établie par la SMABTP dans le cadre de l'Offre Initiale, ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de la surenchère en date du 24 juin 2014, du visa n°14-325 en date du 24 juin 2014, a voté à l'unanimité l'avis motivé figurant au paragraphe 2 ci-dessous.

1.3 Existence de liens entre la Société et Eurobail

La Société n'est partie à aucun accord avec Eurobail, ses dirigeants, administrateurs ou affiliés.

1.4 Rappel des principaux termes de l'Offre Eurobail

En application des dispositions des articles 231-13 et suivants du règlement général de l'AMF, Natixis, agissant pour le compte d'Eurobail a déposé le 4 juin 2014 auprès de l'AMF le projet d'Offre Eurobail, sous la forme d'une offre publique d'achat.

Conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Natixis agissant en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Eurobail dans le cadre de l'Offre Eurobail.

L'Offre Eurobail sera réalisée selon la procédure normale conformément aux articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Eurobail s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de la Société, toutes les Actions de la Société visées par l'Offre Eurobail qui seront apportées à l'Offre Eurobail au prix de 55 euros par Action (coupon attaché), pendant une période minimum de 25 jours de négociation (sous réserve de prorogation).

Situation des titulaires d'Options

Conformément à la Note d'Information Eurobail l'Offre Eurobail porte sur la totalité des Actions qui seraient susceptibles d'être émises à raison de l'exercice des Options, pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de l'Offre Eurobail ou de l'Offre Eurobail Réouverte et ne porte pas sur les actions sous-jacentes aux 18.578 Options attribuées en 2012

et 2013 par la Société (Plans 10 et 11), dans la mesure où ces dernières ne seront pas exerçables d'ici la clôture de l'Offre Eurobail ou de l'Offre Eurobail Réouverte.

A la date de la présente Note en Réponse, 132.005 Options sont en vigueur, parmi lesquelles 28.427 Options sont exerçables et les Actions qui résulteraient de leur exercice seraient cessibles.

Le tableau ci-dessous résume les principales caractéristiques des plans d'Options en cours de validité à la date de la présente Note en Réponse :

	Plan n° 8 – (2009)	Plan n° 9 – (2012)	Plan n° 10 – (2012)	Plan n° 11 – (2013)
Date d'attribution (conseil d'administration)	15/10/2009	04/09/2012	11/10/2012	11/04/2013
Prix d'exercice (en euros)	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
Point de départ d'exercice des Options	15/10/2009	04/09/2014	11/10/2014	11/04/2015
Date d'expiration des Options	15/10/2014	04/09/2017	11/10/2017	11/04/2018
Nombre d'Options attribuées	28.427	85.000	14.862	14.862
Nombre d'Options annulées ou caduques	0	0	11.147	0
Nombre d'Options restantes	28.427	85.000	3.716	14.862
Nombre d'actions pouvant être émises en cas d'exercice des Options	28.427	85.000 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ³)	3.715 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ³)	14.862 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ⁴)
Obligation de conservation des actions issues de l'exercice des Options	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant

Il est précisé que les plans d'Options ne prévoient pas de clause de changement de contrôle qui permettrait à leur porteur d'exercer de manière anticipée lesdites Options en cas de succès de l'Offre Eurobail et de les apporter à l'Offre Eurobail Réouverte.

³ - **Critère qualitatif** : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que :

- Les fonds propres de la Société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société
- L'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement.

- **Critère qualitatif** : 1/3 des options de souscription d'action pourront être levées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

⁴ - **Critère qualitatif** : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés

- **Critère qualitatif** : 1/3 des options de souscription d'action pourront être levées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Situation des titulaires d'actions attribuées gratuitement

La Note d'Information Eurobail indique que, sous réserve des cas de levée d'indisponibilité légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire), l'Offre Eurobail ne porte pas sur les actions gratuites définitivement attribuées et dont la période de conservation n'aura pas encore expiré à la clôture de l'Offre Eurobail, et le cas échéant de l'Offre Eurobail Réouverte ni sur les actions gratuites non encore émises et qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas encore été livrées à leurs bénéficiaires par la Société.

A la date de la présente Note en Réponse, 20.000 actions gratuites ont été définitivement attribuées par la Société mais sont subordonnées à une période de conservation qui n'aura pas expiré avant la clôture de l'Offre Eurobail, et le cas échéant de l'Offre Eurobail Réouverte, et 34.475⁵ actions gratuites sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été émises par la Société.

Le récapitulatif des plans d'attributions d'actions gratuites en cours de validité à la date de la présente Note en Réponse est détaillé ci-dessous :

	Plan n° 6 – (2011)	Plan n° 7 – (2012)	Plan n° 8 – (2012)	Plan n° 9 – (2012)	Plan n° 10 – (2013)
Date d'attribution (conseil d'administration)	08/12/2011	04/09/2012	11/10/2012	05/12/2012	11/04/2013
Date d'attribution définitive (livraison)	08/12/2013	04/09/2014	11/10/2014	05/12/2014	11/04/2015
Délai de conservation supplémentaire	2 ans soit jusqu'au 08/12/2015	2 ans soit jusqu'au 04/09/2016	2 ans soit jusqu'au 11/10/2016	2 ans soit jusqu'au 05/12/2016	2 ans soit jusqu'au 11/04/2017
Nombre d'actions attribuées	20.000	30.000	1.900	2.100	1.900
Nombre d'actions annulées ou caduques	0	0	1.425	0	0
Nombre d'Action pouvant être définitivement attribuées	20.000	30.000 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ⁶)	475 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ⁶)	2.100 (sous condition de présence)	1.900 (sous réserve de la réalisation de critères de performance ⁷)
Obligation de conservation des actions gratuites définitivement attribuées	-	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant	-	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu'à la cessation des fonctions de dirigeant

⁵ Sur les 35.900 actions gratuites initialement attribuées, 1.425 sont devenues caduques.

⁶ **Critère qualitatif** : 1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que :
- Les fonds propres de la Société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société
- L'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement.
- **Critère qualitatif** : 2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

⁷ **Critère qualitatif** : 1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés
- **Critère qualitatif** : 2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Absence de mécanisme de liquidité

En cas de succès de l'Offre Eurobail, Eurobail a indiqué dans la Note d'Information Eurobail qu'il examinera la liquidité existant sur le marché du titre de la Société aux termes des périodes d'indisponibilité des plans d'options de souscription d'actions et d'actions attribuées gratuitement décrits ci-dessus. En cas de liquidité manifestement insuffisante, Eurobail avisera sur les mesures à prendre pour l'assurer dans des conditions de marché usuelles.

Dans son avis motivé reproduit au paragraphe 2 ci-dessous, le conseil d'administration de la Société a relevé que la montée au capital d'Eurobail pourrait réduire significativement le flottant et, par suite, pourrait rendre plus difficile toute cession ultérieure des actions issues de l'exercice des options de souscription et des actions gratuites à l'issue de leur délai légal de conservation. Il a donc invité Eurobail à compléter l'Offre Eurobail pour prévoir un tel mécanisme de liquidité usuel de manière à ce que l'Offre Eurobail vise 100% du capital.

Statut SIIC

Il est rappelé que la Société a opté le 15 avril 2004 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("**SIIC**") et, à ce titre, est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés sous condition de distribution. Le maintien du statut SIIC est notamment conditionné au fait qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce ne détiennent pas directement ou indirectement 60% ou plus du capital de la SIIC.

De manière à limiter la probabilité de dépasser ce seuil de 60%, Eurobail a indiqué dans la Note d'Information Eurobail avoir d'ores et déjà conclu les accords suivants :

- accord avec la société Caravelle, société anonyme de droits français au capital de 988.314 euros, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 347 972 283 et dont le siège social est situé 6, place des Etats-Unis, 75016 Paris ("**Caravelle**"), aux termes duquel cette dernière s'est engagée à acquérir auprès d'Eurobail à l'issue de l'Offre Eurobail, jusqu'à 942.352 actions de la Société, représentant 15% de son capital, dès lors qu'Eurobail et les sociétés et personnes de son groupe viendraient à détenir à l'issue de l'Offre Eurobail plus de 55% du capital de la Société⁸ ;
- accord avec la société Effi-Invest II, société en commandite par actions de droit français au capital de 197.950.000 euros, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 534 831 797 et dont le siège social est situé 6, rue de Téhéran, 75008 Paris ("**Effi-Invest II**"), aux termes duquel cette dernière s'est engagée à acquérir auprès d'Eurobail à l'issue de l'Offre Eurobail, jusqu'à 536.364 actions de la Société, représentant 8,54% de son capital, dès lors qu'Eurobail et les sociétés et personnes de son groupe viendraient à détenir à l'issue de l'Offre Eurobail (avant le reclassement susmentionné auprès de Caravelle) entre 70% et 83,27% du capital de la Société, à raison de 64,36% des actions qu'Eurobail et les personnes et sociétés de son groupe viendraient à détenir entre ces seuils⁹.

Selon la Note d'Information Eurobail, ces rétrocessions d'actions se feraient sur la base du prix de 55 euros par action payé dans le cadre de l'Offre Eurobail.

Pour le cas où, à l'issue de l'Offre Eurobail, Eurobail se trouverait détenir avec les sociétés et personnes de son groupe un nombre d'Actions et de droit de vote représentant plus de

⁸ En tenant compte d'un nombre maximum de 28.427 actions susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte.

⁹ En tenant compte d'un nombre maximum de 28.427 actions susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte.

83,27% du capital de la Société, ce dernier s'est engagé dans la Note d'Information Eurobail à faire ses meilleurs efforts pour reclasser dans le délai requis la fraction excédentaire afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC, étant précisé que Caravelle se verrait proposer, si elle le souhaite, de participer en priorité à ce reclassement.

Il est précisé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, en l'absence de reclassement de la participation d'Eurobail qui excéderait le seuil de 60% du capital de la Société à la clôture de l'exercice, une imposition au taux de 25% serait due sur la somme des plus-values latentes acquises par les actifs éligibles pendant le régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans ledit régime. Le montant de ce coût fiscal a été estimé sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

Retrait Obligatoire – radiation de la cote

Eurobail a indiqué dans la Note d'Information Eurobail ne pas avoir l'intention de demander la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur les Actions non apportées à l'Offre Eurobail, en application des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF.

Par ailleurs, Eurobail a précisé qu'il ne demandera pas à NYSE Euronext Paris la radiation des Actions, le statut de SIIC devant selon toute probabilité être maintenu.

1.5 Déroulement de l'Offre Eurobail

L'Offre Eurobail sera réalisée selon la procédure normale, conformément aux dispositions des articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Préalablement à l'ouverture de l'Offre Eurobail, l'AMF et NYSE Euronext Paris ont publié respectivement un avis d'ouverture et un avis annonçant les modalités de l'Offre Eurobail.

L'Offre Eurobail sera ouverte pendant une période minimum de 25 jours de négociation (sous réserve de prorogation). Elle sera centralisée par NYSE Euronext Paris.

L'AMF fera connaître le résultat de l'Offre Eurobail au plus tard le 9^{ème} jour de négociation suivant la date de clôture de l'Offre Eurobail. NYSE Euronext Paris indiquera dans son avis la date de règlement-livraison de l'Offre Eurobail.

Si l'Offre Eurobail connaît une suite positive, elle sera automatiquement réouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat, et ce pour une période minimale de 10 jours de négociation (l'« **Offre Eurobail Réouverte** »). Il est précisé que les termes de l'Offre Eurobail Réouverte seront identiques à ceux de l'Offre Eurobail. L'AMF publiera un calendrier relatif à l'Offre Eurobail Réouverte.

La procédure d'apport à l'Offre Eurobail est décrite au paragraphe 2.4 de la Note d'Information Eurobail.

Le calendrier indicatif de l'Offre Eurobail est décrit au paragraphe 2.7 de la Note d'Information Eurobail.

Il est précisé que l'Offre Eurobail est faite exclusivement en France. La participation à l'Offre Eurobail et la diffusion de la présente Note en Réponse peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certaines juridictions.

Les termes et modalités de l'Offre Eurobail ainsi que les restrictions susvisées sont décrits de manière plus détaillée dans la Note d'Information Eurobail.

2. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

2.1 Avis motivé du conseil d'administration (incluant les intentions des administrateurs)

"Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel s'est réuni au siège social le 25 juin 2014, sous la présidence de Monsieur Mark Inch, afin de considérer :

- (i) l'offre concurrente d'achat (l'"**Offre Eurobail**") déposée par la société Eurobail ("**Eurobail**") auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 4 juin 2014 et déclarée conforme par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 24 juin 2014 ; et*
- (ii) l'offre en surenchère (l'"**Offre SMABTP**") déposée par la SMABTP ("**SMABTP**") auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 13 juin 2014 et déclarée conforme par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 24 juin 2014.*

L'avis motivé qui suit a été rendu par l'ensemble des membres du conseil d'administration de la Société, à savoir M. Mark Inch, M. Renaud Haberkorn, M. Robert G. Waterland, M. Frédéric Maman, Mme Mercedes Erra, M. Aimery Langlois-Meurinne, M. Richard Nottage, et M. Philippe Prouillac.

Le conseil d'administration ainsi composé a pris connaissance des documents suivants :

- la note d'information de SMABTP ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 4 mars 2014, du visa n°14-067 en date du 4 mars 2014 ;*
- le document « autres informations » de SMABTP déposé auprès de l'AMF le 4 mars 2014 ;*
- la note en réponse de la Société, ayant fait l'objet du visa n°14-089 en date du 19 mars 2014 ;*
- le document « autres informations » de la Société déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2014 ;*
- le document complémentaire à la note d'information établie par SMABTP, ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de la surenchère en date du 29 avril 2014, du visa n°14-168 du 29 avril 2014 ;*
- la note d'information d'Eurobail ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 24 juin 2014, du visa n° 14-324 en date du 24 juin 2014 ;*
- le document complémentaire à la note d'information établie par SMABTP, ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de la surenchère en date du 24 juin 2014, du visa n°14-325 en date du 24 juin 2014 ;*
- la synthèse des travaux d'analyse et de valorisation de Rothschild & Cie, conseiller financier de la Société.*

Le conseil d'administration s'est fait assister dans ses analyses pour rendre son avis sur l'Offre Eurobail et l'Offre SMABTP par les conseils financiers et juridiques de la Société, respectivement Rothschild & Cie et le cabinet Weil Gotshal & Manges.

Dans le cadre de leurs travaux d'analyse de l'offre, les membres du conseil d'administration se sont réunis le 30 janvier 2014, les 12 et 20 février 2014, le 19 mars 2014, les 7 et 18 avril 2014, les 6 et 13 mai 2014 et le 25 juin 2014.

Conformément aux dispositions des articles 231-19 et 232-9 du règlement général de l'AMF et 3.4 de l'Instruction AMF n°2006-07, le conseil d'administration a été appelé à donner son appréciation sur l'intérêt de l'Offre Eurobail et de l'Offre SMABTP et sur les conséquences de celles-ci pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Contexte de l'Offre Eurobail et de l'Offre SMABTP

*Il est rappelé que le 29 janvier 2014 SMABTP a déposé un projet d'offre publique d'achat visant les actions de la Société (l'**"Offre Initiale"**). L'Offre Initiale a été déclarée conforme par l'AMF par décision du 4 mars 2014 (la **"Décision de Conformité sur l'Offre Initiale"**).*

Lors de sa réunion du 20 février 2014, le conseil d'administration de la Société a considéré à l'unanimité, que l'Offre Initiale était conforme à l'intérêt de la Société et de ses salariés et permettrait à la Société d'avoir un actionariat stabilisé pour poursuivre son développement, mais a estimé que le prix de 48 euros par action proposé par SMABTP ne reflétait pas suffisamment la valeur intrinsèque de la Société.

*Dans ce contexte, le 16 avril 2014, SMABTP a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat en surenchère, offrant un prix de 53 euros par action (la **"Première Surenchère"**). La Première Surenchère a été déclarée conforme par l'AMF par décision du 29 avril 2014 (la **"Décision de Conformité sur la Première Surenchère"**).*

Lors de sa réunion du 22 avril 2014, le conseil d'administration de la Société a considéré à l'unanimité que la Première Surenchère emportait une amélioration significative des conditions proposées et était conforme à l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et de ses salariés et a recommandé à l'unanimité (moins une voix) à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à la Première Surenchère.

*Il est par ailleurs rappelé que la Décision de Conformité sur l'Offre Initiale et la Décision de Conformité sur la Première Surenchère ont chacune fait l'objet d'un recours en annulation devant la Cour d'Appel de Paris, le premier en date du 13 mars 2014 et le second en date du 9 mai 2014 (les **"Recours"**). Les Recours ont chacun été accompagnés d'une demande de sursis à exécution de l'offre concernée, la première en date du 13 mars 2014 et la seconde en date du 12 mai 2014 (les **"Demandes de Sursis"**). Les Demandes de Sursis ont toutes les deux été rejetées par le Premier président de la Cour d'Appel de Paris par ordonnances des 10 avril et 11 juin 2014.*

Il est enfin rappelé que l'Offre Initiale, telle que modifiée par la Première Surenchère, est ouverte depuis le 7 mars 2014, conformément à l'avis d'ouverture de l'Offre Initiale publié par l'AMF le 6 mars 2014.

I. SUR L'OFFRE CONCURRENTE D'EUROBAIL

*Le conseil d'administration constate, au vu de la note d'information d'Eurobail ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 24 juin 2014, du visa n°14-324 en date du 24 juin 2014 (la **"Note d'Information Eurobail"**), que :*

- *l'Offre Eurobail est une offre obligatoire faisant suite à l'acquisition par Eurobail et ses affiliés, le 4 juin 2014, d'actions de la Société représentant 48.139 actions, soit*

0.77% du capital de la Société ayant conduit Eurobail et ses affiliés à franchir à la même date les seuils des 30% du capital et des droits de vote de la Société ;

- *l'Offre Eurobail sera réalisée selon la procédure normale et porte sur la totalité des actions de la Société (en ce compris les actions auto-détenues par la Société), pour un prix de 55 euros par action et sera ouverte pendant une période minimum de 25 jours de négociation (sous réserve de prorogation) ;*
- *l'Offre Eurobail constitue une offre concurrente à la Première Surenchère, par laquelle SMABTP s'est engagée (x) à acquérir toutes les actions de la Société au prix de 53 euros par action (en lieu et place du prix de 48 euros offert au titre de l'Offre Initiale) et (y) à abaisser le seuil de réussite de son offre à 40% du capital et des droits de vote de la Société (en lieu et place de 51% au titre de l'Offre Initiale) ;*
- *en cas de succès de l'Offre Eurobail, celle-ci sera automatiquement ré-ouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat, et ce pour une période minimale de 10 jours de négociation ; et*
- *à la date du dépôt de la Note d'Information Eurobail, Eurobail et ses affiliés détenaient ensemble 1.895.247 actions, représentant 30,31% du capital et des droits de vote de la Société.*

(i) *Sur la stratégie et la politique industrielle et commerciale de la Société*

Le conseil d'administration relève qu'Eurobail émet des réserves sur la stratégie actuelle de la Société, telle que mise en place par le management à compter de 2010 et propose la mise en œuvre d'une nouvelle politique, se déroulant en trois phases :

- *rationalisation de la gestion de la Société. Le conseil d'administration relève à cet égard qu'Eurobail considère notamment qu'il est possible d'augmenter la rentabilité de la Société et son dividende distribuable en rationalisant les coûts ;*
- *allongement de la maturité de la dette en accord avec les créanciers de la Société, afin que celle-ci corresponde à une politique de détention à long terme des actifs immobiliers de la Société ;*
- *reprise des acquisitions immobilières dans l'optique d'un rééquilibrage du patrimoine immobilier de la Société. Le conseil d'administration relève à cet égard qu'Eurobail émet notamment des réserves sur la politique actuelle de la Société visant principalement à recentrer l'activité sur l'immobilier de bureaux parisiens avec pour bénéfice corollaire une réduction de son endettement, laquelle aurait pour effet, selon Eurobail, de concentrer toute l'activité de la Société sur un marché où la concurrence entre les acheteurs est la plus forte et où l'on observe une situation de suroffre depuis 2008.*

Par ailleurs, le conseil d'administration prend acte des éléments suivants :

- *Eurobail n'a pas l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur les actions non apportées à l'Offre en application des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF. Par ailleurs Eurobail*

ne demandera pas à NYSE Euronext Paris la radiation de la cote des actions de la Société ;

- *Eurobail n'a pas l'intention de présenter un projet de fusion absorption de la Société ;*
- *Eurobail s'est engagé à ce que la politique de distribution de dividendes soit déterminée dans le respect des obligations de distribution résultant du statut SIIC et en fonction des capacités financières de la Société ;*
- *l'Offre sera financée :*
 - *à hauteur d'un montant maximum de 162.608.545 euros, par plusieurs tranches d'obligations simples et d'obligations remboursables en actions de la Société à souscrire par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l., société indirectement contrôlée par des fonds conseillés par Colony Capital LLC ;*
 - *à hauteur d'un montant maximum de 51.829.360 euros par le reclassement d'un nombre maximum de 942.352 actions représentant 15% du capital de la Société, auprès de la société Caravelle ("Caravelle") ;*
 - *à hauteur d'un montant maximum de 29.500.020 euros par le reclassement d'un nombre maximum de 536.364 actions représentant 8,54% du capital de la Société auprès de la société Effi-Invest II ("Effi-Invest II") ;*
- *Eurobail considère que le statut SIIC est essentiel à la poursuite de l'activité de la Société dans la mesure où cette exonération d'impôt sur les sociétés et l'obligation de distribution constituent des facteurs majeurs d'attractivité pour tous les investisseurs et en particulier pour les investisseurs institutionnels français et étrangers.*

Dans ce cadre, Eurobail a d'ores et déjà conclu des accords, non constitutifs d'une action de concert selon Eurobail, avec Caravelle et Effi-Invest, lesquelles se sont engagées à acquérir auprès d'Eurobail à l'issue de l'Offre Eurobail :

- *pour la première, jusqu'à 942.352 actions de la Société, représentant 15% de son capital, dès lors qu'Eurobail et ses affiliés viendraient à détenir plus de 55% du capital de la Société ; et*
- *pour la deuxième jusqu'à 536.364 actions de la Société, représentant 8,54% de son capital, dès lors qu'Eurobail et ses affiliés viendraient à détenir à l'issue de l'Offre Eurobail (et avant le reclassement au titre de l'accord conclu entre Eurobail et Caravelle) entre 70% et 83,27% du capital de la Société, à raison de 64,36% des actions qu'Eurobail et ses affiliés viendraient à détenir entre ces seuils.*

Le Conseil d'Administration note que, dans l'hypothèse où Eurobail détiendrait plus de 83,27% du capital de la Société à l'issue de l'Offre Eurobail, aucun dispositif garantissant le maintien du statut SIIC n'a été mis en place, Eurobail s'étant dans ce cas engagé uniquement à faire ses meilleurs efforts pour reclasser la fraction excédentaire dans les délais requis afin de permettre le maintien du statut de SIIC.

(ii) Sur les conséquences sur les salariés et la direction de la Société

Le conseil d'administration prend acte que l'Offre Eurobail s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et du développement de la Société et n'aura donc pas d'incidence particulière sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi et de gestion des relations sociales et des ressources humaines. En particulier, le conseil d'administration constate :

- *qu'Eurobail n'envisage pas de réduire le nombre de salariés de la Société ;*
- *qu'il se réserve néanmoins la possibilité de procéder, au cas par cas, à des ajustements qui s'avèreraient nécessaires, en fonction notamment de l'évolution de l'activité de la Société et qu'il désignera des mandataires sociaux pour le représenter dans les instances de direction de la Société et invitera les principaux dirigeants opérationnels, sous réserve d'accord avec lui sur leur statut à venir, à poursuivre leurs présentes fonctions.*

Le conseil d'administration constate que, contrairement aux modalités usuelles d'une offre publique, Eurobail n'a pas prévu de mécanisme de liquidité au profit des détenteurs d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions qui n'auront pu participer à l'Offre Eurobail du fait des périodes d'indisponibilité légale et contractuelle applicables.

Le conseil d'administration relève que la montée au capital d'Eurobail pourrait réduire significativement le flottant et, par suite, pourrait rendre plus difficile toute cession ultérieure des actions issues de l'exercice des options de souscription et des actions gratuites à l'issue de leur délai légal de conservation. Il invite donc Eurobail à compléter son offre pour prévoir un tel mécanisme de liquidité usuel de manière à ce que l'Offre Eurobail vise 100% du capital.

(iii) Sur le prix proposé par Eurobail

Eurobail offre un prix de 55 euros par action ce qui représente une décote de 5% par rapport à l'Offre SMABTP.

II. SUR L'OFFRE SMABTP

*Le conseil d'administration constate, au vu du document complémentaire à la note d'information établie par la SMABTP, ayant fait l'objet, en application de la décision de conformité de la surenchère en date du 24 juin 2014, du visa n°14-325 en date du 24 juin 2014 (le "**Document Complémentaire**"), que :*

- *SMABTP a relevé le prix offert par action de la Société de 53 à 58 euros, soit une hausse de plus de 20% par rapport à l'Offre Initiale, de plus de 9% par rapport à la Première Surenchère et de plus de 5% par rapport à l'Offre Eurobail ; et*
- *SMABTP a supprimé le seuil de réussite prévu par l'Offre Initiale à 51% du capital et des droits de vote de la Société sur une base totalement diluée et baissé par la Première Surenchère à 40% du capital et des droits de vote de la Société, sur une base totalement diluée.*

Le conseil d'administration relève par ailleurs que la nature de l'Offre SMABTP demeure inchangée et notamment que :

- *l'Offre SMABTP est une offre volontaire dans le cadre d'une procédure normale portant sur la totalité des actions de la Société (en ce compris les actions auto-détenues par la Société), aux termes de laquelle SMABTP offre de manière irrévocable aux actionnaires de la Société de lui apporter les actions qu'ils détiennent ;*
- *en cas de succès de l'Offre SMABTP, celle-ci sera automatiquement réouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat, et ce pour une période minimale de 10 jours de négociation ; et*
- *à la date du conseil d'administration du 25 juin 2014, SMABTP détenait 237 355 actions de la Société.*

Le conseil d'administration a pris acte des éléments suivants qui résultent des intentions et objectifs déclarés par SMABTP dans le Document Complémentaire :

i. Sur la stratégie et la politique industrielle et commerciale de la Société

Le conseil d'administration prend acte que les intentions de SMABTP relatives, notamment, à la poursuite de la stratégie volontariste de croissance et à l'assainissement du bilan de la Société, qui ont été constatées par le conseil d'administration dans le cadre de son avis motivé sur l'Offre Initiale et la Première Surenchère, n'ont pas été modifiées par l'Offre SMABTP.

Notamment, SMABTP réitère son souhait de renforcer les fonds propres de la Société pour permettre la réduction de son ratio d'endettement Loan to Value ("LTV") à environ 30/35% et indique à nouveau être disposée à souscrire pour un montant compris entre 80 et 100 millions d'euros à toute augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription qui serait proposée par le conseil d'administration de la Société à la suite de la clôture de l'Offre SMABTP.

Le conseil d'administration prend par ailleurs note de l'ambition de SMABTP de doubler le portefeuille immobilier de la société dans un horizon compris entre 3 et 5 ans en s'insérant notamment dans le développement du Grand Paris et au travers de l'adaptation du parc immobilier aux enjeux en matière de performance énergétique, exprimée dans le Document Complémentaire.

- Statut SIIC de la Société

Le conseil d'administration constate par ailleurs que, compte tenu des Recours, SMABTP considère que le reclassement de sa participation excédant le seuil de 60% du capital de la Société ne serait plus juridiquement envisageable. Ainsi, si SMABTP venait à détenir une participation excédant le seuil de 60% susvisé, SMABTP considère que la Société perdrait le bénéfice du statut SIIC rétroactivement à compter du 1er janvier 2014 et que la Société devrait en tirer toutes les conséquences notamment en ce qui concerne la politique de distribution de dividendes.

ii. Sur les conséquences sur les salariés et la direction de la Société

Le conseil d'administration a pris acte que les intentions de SMABTP relatives au maintien des salariés et de la direction de la Société demeurent inchangées par rapport à l'Offre initiale et, qu'en conséquence, l'Offre SMABTP s'inscrit également dans une logique de poursuite de l'activité et du développement de la Société et ne devrait pas avoir d'incidence particulière sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi et de gestion des relations sociales et des ressources humaines.

Le conseil d'administration relève également que SMABTP n'a pas souhaité prévoir de mécanisme de liquidité au profit des détenteurs d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions qui n'auront pu participer à l'Offre SMABTP du fait des périodes d'indisponibilité légale et contractuelle applicables ainsi qu'il avait été invité à le faire par le conseil d'administration dans son avis motivé. Le conseil rappelle ainsi qu'en l'absence d'un tel mécanisme, pourtant usuel dans le cadre d'une offre publique, la montée au capital de SMABTP pourrait réduire significativement le flottant et, par suite, pourrait rendre plus difficile toute cession ultérieure des actions issues de l'exercice des options de souscription et des actions gratuites à l'issue de leur délai légal de conservation.

Le conseil ne peut donc que réitérer son invitation à l'égard de SMABTP formulée dans son avis motivé du 20 février 2014 sur l'Offre Initiale, de compléter son offre pour prévoir un tel mécanisme de liquidité usuel de manière à ce que l'Offre SMABTP vise 100% du capital de la Société.

iii. *Sur le prix proposé par SMABTP*

La surenchère contenue dans l'Offre SMABTP, offrant un prix de 58 euros par action, représente une hausse de 20,8% par rapport aux prix de l'Offre Initiale, de 9,4% par rapport au prix de la Première Surenchère et de 5,5% par rapport au prix de l'Offre Eurobail.

III. SUR LE PRIX D'OFFRE PROPOSE RESPECTIVEMENT PAR EUROBAIL ET SMABTP

Après avoir pris connaissance des travaux de Rothschild & Cie, conseil financier de la Société et après en avoir débattu, le conseil d'administration constate que le prix de l'Offre SMABTP :

- (i) est supérieur de 5.5% au prix de l'Offre Eurobail ; et*
- (ii) s'inscrit clairement dans le haut de la valorisation multicritères¹⁰ réalisée par Rothschild. Notamment (x) il dépasse les valorisations par DCF et multiples boursiers, induisant le paiement d'une prime de contrôle, (y) il est supérieur à la moyenne des transactions comparables et (z) il est quasiment égal à l'ANR triple net EPRA au 31/12/2013 qui s'établit à 58,1 € (-0.2%).*

En conclusion :

Le conseil d'administration constate les éléments suivants :

- l'Offre SMABTP s'inscrit dans une logique de poursuite de la stratégie volontariste de croissance mise en place par le management et d'assainissement du bilan de la Société, SMABTP se déclarant disposée à souscrire pour un montant compris entre 80 et 100 millions d'euros à toute augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription qui serait proposée par le conseil d'administration de la Société à la suite de la clôture des offres en présence ;*

¹⁰

L'analyse de valorisation multicritères retenue comprend six méthodes usuellement appliquées pour valoriser une foncière cotée : (i) observation du cours de bourse, (ii) valorisation sur la base de multiples boursiers de sociétés comparables, (iii) observation de l'actif net réévalué de la Société, (iv) actualisation des flux de trésorerie anticipés, (v) valorisation sur la base de multiples de transactions comparables, et (vi) observation des transactions significatives récentes sur le capital de la Société. Les objectifs de cours des analystes ont également été revus à titre indicatif. Il ressort de cette analyse que le prix de l'Offre SMABTP représente une prime comprise entre 0% et 20% par rapport au cas central de ces différentes méthodologies.

- *les offres en présence s'inscrivent toutes les deux dans une logique de poursuite de l'activité et du développement de la Société et ne devraient pas avoir d'incidence particulière sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi et de gestion des relations sociales et des ressources humaines ;*
- *ni l'Offre Eurobail, ni l'Offre SMABTP ne prévoit de mécanisme de liquidité au profit des détenteurs d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions qui n'auront pu participer à l'offre concernée, la montée au capital d'Eurobail ou SMABTP, selon le cas, pouvant réduire significativement la liquidité des actions issues de l'exercice des options de souscription et des actions gratuites concernées à l'issue de leur délai de conservation ;*
- *ni l'Offre Eurobail, ni l'Offre SMABTP n'est soumise à une condition de seuil de réussite de l'offre ;*
- *si l'Offre Eurobail, contrairement à l'Offre SMABTP, apporte des garanties quant au maintien du statut SIIC à travers la conclusion des accords de reclassement avec Caravelle et Effi-Invest II, dans la limite de 942.352 actions pour Caravelle et 536.362 actions pour Effi-Invest II, le conseil d'administration note cependant qu'en cas de détention par Eurobail supérieure à 83,27% du capital de la Société à l'issue de l'Offre Eurobail, Eurobail apporte un simple engagement de meilleurs efforts quant à la réalisation des reclassements nécessaires en vue du maintien du statut SIIC ;*
- *le conseil d'administration ajoute que compte tenu des prix proposés dans l'Offre Eurobail et l'Offre SMABTP, la probabilité de l'obtention à l'issue de chacune des offres en présence d'une participation supérieure pour SMABTP à 60% du capital de la Société et pour Eurobail à 83,27% du capital de la Société est très élevée et, dès lors, le risque de perte du régime SIIC par la Société est réel, tant en cas de succès de l'Offre SMABTP qu'en cas de succès de l'Offre Eurobail, ce qui réduirait significativement la capacité distributive de la Société ;*
- *l'Offre SMABTP fait ressortir une prime de 5.5% par rapport au prix de l'Offre Eurobail.*

Au vu des éléments exposés ci-dessus sur les offres en présence, après en avoir délibéré, le conseil d'administration de la Société considère à l'unanimité que l'Offre SMABTP est dans le meilleur intérêt de la Société, de ses actionnaires et de ses salariés.

A cet égard, l'Offre SMABTP offre d'une part aux actionnaires de la Société qui souhaiteraient une liquidité immédiate un prix nettement amélioré par rapport au prix proposé dans l'Offre Initiale, la Première Surenchère et l'Offre Eurobail et permet d'autre part à la Société de poursuivre sa stratégie de développement.

Dans ces conditions, le conseil d'administration recommande, à l'unanimité, à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre SMABTP.

Le conseil d'administration confirme, comme cela avait été précisé au paragraphe 1.1 de la Note en Réponse ainsi que dans son avis motivé du 22 avril 2014, qu'il ne demandera pas au cours de l'Offre SMABTP l'exercice des 600.000 bons autonomes de souscription d'actions, exerçables au gré de la Société, émis le 21 février 2013 dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres.

En outre, le conseil d'administration décide à l'unanimité d'apporter à l'Offre SMABTP les 72.594 actions auto-détenues par la Société.

Enfin, le conseil d'administration constate que l'ensemble des membres du conseil d'administration a fait part de son intention d'apporter la totalité de leurs actions à l'Offre SMABTP (à l'exception de Monsieur Philippe Prouillac), pour autant que ces actions ne soient pas soumises à une période d'indisponibilité fiscale ou juridique ou à des contraintes fiscales ou ne fassent pas l'objet d'une obligation de conservation en raison de la qualité de mandataire social de leur détenteur en application des statuts de la Société."

2.2 Observations du comité d'entreprise

Néant.

2.3 Autres informations

Néant.

3. CLAUSES D'ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

La Société a été informée par courriers des 4 et 5 juin 2014 de la conclusion entre Eurobail et chacune des sociétés Caravelle et Effi-Invest II de deux accords d'investissement (les "**Accords d'Investissement**"), comme suit :

- (i) accord conclu entre Eurobail et Caravelle, aux termes duquel Caravelle s'est engagée à acheter et Eurobail s'est engagée à vendre, immédiatement après le règlement-livraison de l'Offre Eurobail, jusqu'à 942.352 Actions de la Société, représentant 15% de son capital¹¹, dès lors qu'Eurobail et ses affiliés viendraient à détenir à l'issue de l'Offre Eurobail plus de 55%¹⁰ du capital de la Société, à un prix par action égal à celui de l'Offre Eurobail, afin de permettre à la Société se conserver le régime fiscal des SIIC ; et
- (ii) accord conclu entre Eurobail et Effi-Invest II, aux termes duquel Effi-Invest II s'est engagée à acheter et Eurobail s'est engagée à céder 64,36% des Actions qu'Eurobail pourrait détenir (directement et indirectement au travers de ses affiliés), à l'issue de l'Offre Eurobail au-delà de 70% et en deçà de 83,27% du capital de la Société dans la limite d'un nombre maximum de 536.364 Actions correspondant à 8,54% du capital de la Société¹⁰, et à un prix par Action égal à celui de l'Offre Eurobail.

Caravelle et Effi-Invest II ont chacune précisé qu'elles n'entendaient pas agir de concert vis-à-vis de la Société dans le cadre et à l'issue de l'Offre Eurobail.

Il est par ailleurs rappelé qu'Eurobail a indiqué dans la Note d'Information Eurobail que, compte tenu de sa participation existante dans le capital de la Société et quel que soit le résultat de l'Offre Eurobail, il proposera la désignation d'un représentant de Caravelle, pour autant que celle-ci détienne une participation au moins égale à 5% du capital. Eurobail a par ailleurs précisé qu'à l'occasion des accords conclus entre eux, Eurobail et Caravelle se sont engagés à faire leurs meilleurs efforts aux fins de conclure à l'issue de l'Offre Eurobail, un pacte d'actionnaires dans lequel serait prévue la désignation dudit représentant. Eurobail a également indiqué dans la Note d'Information Eurobail qu'il proposera la désignation d'un

¹¹ Sur la base d'un nombre d'actions de la Société de 6.282.343, compte tenu des 28.427 actions de la Société actuellement susceptibles d'être émises dans le cadre de l'exercice des Options.

représentant d'Effi-Invest II pour autant que celle-ci détienne une participation au moins égale à 5% du capital.

4. ÉLÉMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

4.1 Structure et répartition du capital de la Société

A la date de la Note en Réponse, le capital social de la Société s'élève à 31.269.580 euros divisé en 6.253.916 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie, et le nombre de droits de vote théorique s'établit à 6.253.916 (dont 72.594 au titre d'actions auto-détenues, temporairement privées du droit de vote).

A la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuils communiquées, les déclarations d'opérations en période de préoffre et les informations transmises par le teneur de compte, au 26 juin 2014¹², le capital social de la Société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions		Droits de vote théoriques	
	26 juin 2014	% du capital social	26 juin 2014	% des droits de vote
Compagnie M.I. 29	1.281.237	20,48%	1.281.237	20,48%
Eurobail	629.543	10,07%	629.543	10,07%
Foncière Wilson	11.328	0,18%	11.328	0,18%
M. Chuc Hoang	326	0,01%	326	0,01%
Sous-total M. Chuc Hoang	1.922.434	30,74%	1.922.434	30,74%
SMABTP	237.355	3,79%	237.355	3,79%
Auto-détention ⁽¹⁾	72.594	1,16%	72.594	1,16%
Administrateurs ⁽²⁾	170.467	2,73%	170.467	2,73%
Public et divers ⁽³⁾	3.851.066	61,58%	3.851.066	61,58%
TOTAL	6.253.916	100%	6.253.916	100%

⁽¹⁾ Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables. A la date de la Note en Réponse, la Société détient 72.594 Actions, représentant 1,16% du capital social de la Société, qui ont vocation à être attribuées aux porteurs d'actions gratuites et d'options d'achat d'actions existantes et affectées à des opérations de croissance externe.

⁽²⁾ Cette rubrique inclut les participations des administrateurs et des sociétés liées à ces derniers.

⁽³⁾ Cette rubrique inclut la participation de ING Clarion (devenue CBRE Clarion), détenant 6,53% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. A la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, plus de 5% du capital et des droits de vote de la Société, à l'exception de CBRE Clarion et du sous-total M. Chuc Hoang.

A l'exception des Actions, des Options et des Bons, il n'existe à la date de la Note en Réponse, aucun droit, titre de capital ou instrument financier de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

¹² M. Chuc Hoang (qui détient 326 actions) a déclaré à l'AMF le 13 juin 2014 détenir, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Maison d'investissement MI 29 (anciennement dénommée Compagnie MI 29, qui détient 1.281.237 Actions), Eurobail (qui détient 629.543 Actions) et Foncière Wilson (qui détient 11.328 Actions) (sociétés qu'il contrôle), 1.922.434 Actions représentant autant de droits de vote. SMABTP a déclaré à l'AMF le 25 juin 2014 détenir 237.355 Actions, représentant autant de droits de vote. La répartition du capital entre les administrateurs et le public pour les besoins du tableau de l'actionnariat a été obtenue sur la base de la participation des administrateurs dans la Société au 31 décembre 2013.

4.2 **Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions et clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce**

4.2.1 *Restrictions statutaires à l'exercice du droit de vote et aux transferts d'actions*

Aucune restriction statutaire n'est applicable à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'Actions.

Il est cependant rappelé que la Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« **SIIC** »), prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, et que ce régime de faveur serait remis en cause si un ou plusieurs actionnaires (autres que des personnes physiques) agissant de concert venait à détenir directement ou indirectement par l'intermédiaire d'entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 60 % ou plus du capital social de la Société.

Les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin d'obliger un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 10% ou plus des droits à dividendes de la Société à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10^{ème} du nombre d'actions qu'il détient (article 8).

4.2.2 *Clause de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions et portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la Société (article L. 233-11 du Code de commerce)*

Aucune clause de convention prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'Actions et portant sur au moins 0,5% de son capital ou de ses droits de vote n'a été portée à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce, autres que les accords décrits dans la section 3 ci-dessus.

4.3 **Participations directes ou indirectes au sein du capital de la Société ayant fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuils ou d'une déclaration d'opération sur titres**

A la connaissance de la Société, à la date de la Note en Réponse, le capital social de la Société est réparti ainsi qu'il est indiqué au paragraphe 4.1 ci-dessus.

Depuis le début de l'exercice 2013, les déclarations de franchissement de seuils suivantes concernant la Société ont été effectuées :

- Par courrier reçu le 17 avril 2013, l'AMF a été informée de la conclusion d'un contrat d'option d'achat d'actions de la Société, en date du 12 avril 2013, entre la société Compagnie MI 29 et la société Eiffel Holding Limited. Aux termes de ce contrat, la société Eiffel Holding Limited a consenti au profit de la société Compagnie MI 29 une promesse de vente portant sur 530.000 actions de la Société, soit 8,67% du capital de cette société, et s'oblige, en cas d'exercice de la promesse par Compagnie MI 29, à vendre à celle-ci la totalité des actions de la Société susvisées (avis AMF n° 213C0489).
- Par courrier reçu le 17 juin 2013, complété par un courrier reçu le 19 juin 2013, M. Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse, le 12 juin 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la Société et

détenir, directement et indirectement, 941.044 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 15,40% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 213C0709).

- Par courrier reçu le 30 août 2013, complété par un courrier reçu le 5 septembre 2013, M. Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse, le 26 août 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la Société et détenir, directement et indirectement, 1.271.510 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 20,42% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 213C1341).
- Par courrier reçu le 19 septembre 2013, la société Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 16 septembre 2013, par suite d'une acquisition d'actions de la Société sur le marché, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la Société et détenir individuellement 950.744 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 15,27% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 213C1407).
- Par courrier reçu le 8 octobre 2013, complété par un courrier reçu le 9 octobre 2013, le concert composé de MM. Mark Inch et Robert Waterland, leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 30 septembre 2013, les seuils de 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société et détenir, à cette date, 121.242 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 1,95% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 213C1529).
- Par courrier reçu le 29 octobre 2013, complété par un courrier reçu le 30 octobre 2013, M. Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 25% du capital et des droits de vote de la Société et détenir 1.590.569 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 25,54% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 213C1662).
- Par courrier reçu le 13 janvier 2014, Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 10 janvier 2014, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la Société et détenir individuellement, 1.251.620 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 20,01% du capital et des droits de vote de cette Société. À cette occasion, M. Chuc Hoang a précisé détenir, au 10 janvier 2014, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, 1.822.000 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 29,13% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n° 214C0075) ;
- Par courrier reçu le 4 juin 2014, M. Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse, le 4 juin 2014, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail et Foncière Wilson qu'il contrôle, les seuils de 30% du capital et des droits de vote de la Société et détenir 1.895.247 Actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 30,31% du capital et des droits de vote de la Société. A cette occasion, Eurobail a franchi individuellement en hausse les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la Société (avis AMF n°214C0988).

Depuis le dépôt du projet d'Offre Eurobail le 4 juin 2014, les déclarations des achats et ventes en période d'offre publique suivantes ont été effectuées concernant la Société :

- Eurobail, société contrôlée par M. Chuc Hoang, a acquis 48.139 Actions au cours de 55 €le 4 juin 2014, et détenait, à la même date, 629.543 Actions de la Société,
- Mi²⁹ a acquis :
 - 8.331 Actions au cours de 54,99 €le 6 juin 2014 ;
 - 1.883 Actions au cours de 55 €le 9 juin 2104 ;
 - 14.099 Actions au cours de 55 €le 10 juin 2014 ;
 - 2.874 Actions au cours de 55 €le 11 juin 2014,et détenait, le 11 juin 2014, 1.281.237 Actions et droits de vote¹³,
- Altimeo Asset Management a acquis :
 - 1.690 Actions au cours de 58,21 €le 16 juin 2014 ;
 - 524 Actions au cours de 58,01 €le 17 juin 2014 ;
 - 580 Actions au cours de 58,06 €le 18 juin 2014 ;
 - 30.000 Actions au cours de 58,07 €le 20 juin 2014 ;
 - 7.000 Actions au cours de 58,01 €le 24 juin 2014,et détenait, le 24 juin 2014, 101.388 Actions et droits de vote de la Société,
- SMABTP a acquis :
 - 8.763 Actions au cours de 58 €le 16 juin 2014 ;
 - 3.579 Actions au cours de 58 €le 17 juin 2014 ;
 - 5.321 Actions au cours de 58 €le 18 juin 2014 ;
 - 320 Actions au cours de 58 €le 19 juin 2014 ;
 - 201.493 Actions au cours de 58 €le 20 juin 2014 ;
 - 17.093 Actions au cours de 58 €le 23 juin 2014 ;
 - 786 Actions au cours de 58 €le 24 juin 2014 ;et détenait, le 24 juin 2014, 237.355 Actions et droits de vote de la Société,
- Maven Trading Ltd a acquis :
 - 7.141 Actions au cours de 54,58 €le 5 juin 2014 ;
 - 9.600 Actions au cours de 55 €le 6 juin 2014 ;
 - 1.836 Actions au cours de 55 €le 9 juin 2014 ;
 - 4.000 Actions au cours de 55 €le 10 juin 2014 ;
 - 15.960 Actions au cours de 55,88 €le 12 juin 2014 ; et
 - 44.913 Actions au cours de 58,21 €le 16 juin 2014 ;
 - 24.000 Actions au cours de 58,18 €le 17 juin 2014,et détenait, le 17 juin 2014, 107.180 Actions et droits de vote de la Société,
- Bank of Montreal a cédé :
 - 31.492 Actions au cours de 58,20 €le 16 juin 2014 ;
 - 8.508 Actions au cours de 58,18 €le 17 juin 2014 ;
 - 5.321 Actions au cours de 58,05 €le 18 juin 2014,et détenait, le 18 juin 2014, 7.029 Actions et droits de vote de la Société,

¹³ M. Chuc Hoang (qui détient 326 actions) détient, à l'issu de ces transactions, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Maison d'investissement MI 29 (anciennement dénommée Compagnie MI 29, qui détient 1.281.237 Actions), Eurobail (qui détient 629.543 Actions) et Foncière Wilson (qui détient 11.328 Actions) (sociétés qu'il contrôle), 1.992.434 Actions représentant autant de droits de vote.

- F&C Asset Management plc a vendu :
 - 79.820 Actions au cours de 54,94 € le 5 juin 2014 ;
 - 5.298 *Contract for difference* à règlement en espèces portant sur autant d'actions de la Société au cours de 54,94 € le 5 juin 2014, et détenait, le 5 juin 2014, 52.350 Actions et droits de vote de la Société.

4.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

4.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

4.6 Accords entre les actionnaires dont la Société a connaissance pouvant entraîner des restrictions relatives aux transferts d'actions ou à l'exercice des droits de vote

A la connaissance de la Société, à la date de la présente Note en Réponse, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions relatives aux transferts d'actions ou à l'exercice du droit de vote.

4.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

4.7.1 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les actionnaires. Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 10 Actions qui sont soit nominatives, soit au porteur. Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

Conformément à l'article 12 des statuts de la Société, le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction. En cas de dépassement de cette proportion, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office et cessera ses fonctions à l'issue de la plus prochaine assemblée générale devant statuer sur les comptes annuels.

Au cours de la vie sociale, les administrateurs sont nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire. La durée de leurs fonctions est de 3 ans, elle prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne reste en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les nominations effectuées par le conseil à titre provisoire sont soumises à la ratification de l'assemblée générale ordinaire suivante la plus proche.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale, en vue de compléter l'effectif du conseil d'administration.

Compte tenu de la participation d'Eurobail dans le capital de la Société et quel que soit le résultat de l'Offre Eurobail, Eurobail a indiqué qu'il demandera à l'issue de celle-ci une représentation majoritaire au sein du conseil d'administration de la Société, et proposera par ailleurs la désignation d'un représentant de la société Caravelle pour autant que celle-ci détienne une participation au moins égale à 5% du capital ainsi qu'un représentant de la société Effi-Invest II pour autant que celle-ci détienne une participation au moins égale à 5% du capital. Le reste des sièges à pourvoir serait attribué à des administrateurs indépendants afin de respecter les principes d'intégrité et d'impartialité que recommande le Code AFEP-MEDEF.

4.7.2 *Règles applicables à la modification des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires est seule habilitée à modifier les statuts de la Société dans toutes leurs stipulations.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des Actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de la deuxième convocation.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence, ou représentés ; il est tenu compte des votes exprimés par correspondance dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

4.8 Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en matière d'émission ou de rachat de titres

En dehors des pouvoirs généraux qui lui sont accordés par la loi et les statuts, le conseil d'administration dispose de délégations accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'émission ou de rachat de titres, dont le détail est repris ci-après :

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à des <u>rachats d'actions</u> de la Société*.	Dans la limite de 10% du capital social de la Société pour un prix par action ne pouvant excéder 80 euros.	-	30/05/2013 (10 ^{ème} résolution)	18 mois	Contrat de liquidité conclu le 16 avril 2013 avec Rothschild & Cie Banque (aucune action de la Société rachetée au 31 décembre 2013), suspendu depuis le 30 janvier 2014.
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de décider, <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> , l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15, 2 millions d'euros. Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 150 millions d'euros.	Le montant de 15,2 millions d'euros constitue un plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation et des celles conférées par les 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} , 15 ^{ème} , 16 ^{ème} , 17 ^{ème} et 18 ^{ème} résolutions. Le montant de 150 millions d'euros constitue un plafond global maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12 ^{ème} , 13 ^{ème} et 14 ^{ème} résolutions.	30/05/2013 (11 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires</u> (cinq jours de bourse au moins), d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 6,1 millions d'euros. Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 60 millions d'euros.	Le montant de 6,1 millions d'euros constitue un plafond maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation et de celle conférée par la 13 ^{ème} résolution. Le montant de 60 millions d'euros constitue un plafond maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que de la 13 ^{ème} résolution. Ces montants s'imputent sur les plafonds globaux de la 11 ^{ème} résolution.	30/05/2013 (12 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration, à l'effet de décider, dans le cadre d'une <u>offre au public avec suppression du droit préférentiel de souscription</u> l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 6,1 millions d'euros. Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 60 millions d'euros.	Ces montants s'imputent sur les plafonds globaux de la 11 ^{ème} résolution et sur les plafonds prévus par la 12 ^{ème} résolution.	30/05/2013 (13 ^{ème} résolution)	26 mois	-

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs</u> , de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 3,05 millions d'euros. Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 30 millions d'euros.	Le montant de 3,05 millions d'euros s'impute sur le plafond fixé dans les 11 ^{ème} , 12 ^{ème} et 13 ^{ème} résolutions.	30/05/2013 (14 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donné au conseil d'administration à l'effet <u>d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital</u> avec ou sans droit préférentiel de souscription pour chacune des émissions décidées en application des 11 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} et 14 ^{ème} résolutions (options de sur-allocation).	Dans la limite de 15% de l'émission initiale.	Les plafonds prévus par chacune résolutions concernées continuent de s'appliquer.	30/05/2013 (15 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de <u>rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital consentis à la Société</u> .	Dans la limite de 10% du capital social de la Société.	Les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés aux 11 ^{ème} , 12 ^{ème} et 13 ^{ème} résolutions.	30/05/2013 (16 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société <u>par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</u> .	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15,20 millions d'euros.	Ce montant s'impute sur le plafond global de la 11 ^{ème} résolution.	30/05/2013 (17 ^{ème} résolution)	26 mois	Augmentation de capital d'un montant de 583.035 € le 24 juin 2013 suite à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013.
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés</u> de la société et des sociétés qui lui sont liées, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 600.000 euros.	Ce montant s'impute sur le plafond global de la 11 ^{ème} résolution.	30/05/2013 (18 ^{ème} résolution)	26 mois	-
Autorisation donnée au conseil d'administration de <u>réduire le capital social par annulation d'actions acquises</u> dans le cadre d'un programme de rachat d'actions.	Dans la limite de 10% du capital social de la Société.	-	30/05/2013 (19 ^{ème} résolution)	18 mois	-

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de consentir des <u>options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital</u> ou à l'achat d'actions existantes de la Société au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société.	Le nombre total des options consenties ne peut donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 2% du capital social de la Société (au 24/05/2012).	-	24/05/2012 (16 ^{ème} résolution)	38 mois.	114.724 options ouvrant droit à la souscription de 114.724 actions ordinaires de la Société ont été attribuées par le conseil d'administration de la Société (décisions en date du 04/09/2012, du 11/10/2012 et du 11/04/2013).
Délégation de compétence consentie au conseil d'administration à l'effet d' <u>attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés</u> de la Société ou de ses filiales de son choix.	Dans la limite de 1 % du capital social de la Société (au 18/05/2011).	-	18/05/2011 (19 ^{ème} résolution)	38 mois.	35.900 actions gratuites ont été attribuées par le conseil d'administration de la Société (décisions en date du 04/09/2012, du 11/10/2012, du 05/12/2012 et du 11/04/2013).

*Le contrat de liquidité conclu par la Société le 16 avril 2013 avec Rothschild & Cie Banque a été suspendu le 30 janvier 2014.

4.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

4.9.1 Contrats d'emprunt bancaire

- Le contrat de crédit de 63.514.999 euros et de 8.828.036 euros conclu le 28 mars 2008 par une filiale de la Société, Arman F02, en qualité d'emprunteur, et la Société Générale et le Crédit Foncier de France, en qualité de prêteurs, contient une clause qui prévoit que le changement de contrôle de la Société est un cas d'exigibilité anticipée du crédit.
- Les conventions de prêt, conclues le 26 juin 2012 par, d'une part, la SCI Caen Colombelles (pour un montant de 16.250.000 euros), la SCI Grenoble Pont d'Oxford (pour un montant de 6.050.000 euros), la SCI du 153 avenue Jean Jaures (pour un montant de 12.650.000 euros), la SCI Champigny Carnot (pour un montant de 20.650.000 euros), la SCI Comète (pour un montant de 21.400.000 euros), la SCI des Berges de L'Ourcq (pour un montant de 9.000.000 euros), la SCI Etupes de l'Allan (pour un montant de 11.000.000 euros), la SCI Etupes de l'Allan (pour un montant de 19.900.000 euros), en qualité d'emprunteurs et, d'autre part, Landesbank SAAR, en qualité de prêteur, prévoient chacune qu'un changement de contrôle de la Société entraînera le remboursement immédiat de l'encours de chaque prêt ainsi que le paiement des intérêts échus, frais et indemnités (notamment une indemnité forfaitaire minimale de 3,5% de chaque encours) au titre de chaque prêt.
- La convention de crédit de 287.537.400 euros conclue le 14 novembre 2012 par une filiale de la Société, Locafimo SAS, en qualité d'emprunteur, et Deutsche Pfandrieffbank AG, Crédit Foncier de France, et Société Générale, en qualité de prêteurs, prévoit que le changement de contrôle de la Société déclencherà le remboursement anticipé obligatoire du crédit.

4.9.2 Autres accords

Néant.

4.10 **Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés de la Société, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison de l'offre publique**

Conformément aux délibérations du conseil d'administration du 25 avril 2013, en cas de départ contraint de Monsieur Renaud Haberkorn pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de ses fonctions de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, Monsieur Renaud Haberkorn percevra, sous réserve de la réalisation des critères de performance, une indemnité correspondant à un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et Tour Eiffel Asset Management l'année précédant la révocation.

Le non-renouvellement à un quelconque terme des mandats de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de la Tour Eiffel Asset Management ou une baisse de rémunération fixe globale au titre de ses fonctions de Directeur Général de la Société et de Gérant de Tour Eiffel Asset Management sont réputés constituer un cas de départ contraint ouvrant droit à indemnité.

Conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, cet engagement doit être soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013 et est subordonné à des objectifs de performance dont la réalisation devra être appréciée par le conseil d'administration.

5. **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA SOCIETE**

Le document présentant les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société, requis par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, sera déposé par la Société auprès de l'AMF le jour du visa de l'AMF sur la présente Note en Réponse. Il sera disponible sur les sites Internet de la Société de la Tour Eiffel (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org), et pourra être obtenu sans frais auprès du siège de la Société: 20-22, rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris.

6. **PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE EN REPONSE**

« A ma connaissance, les données de la présente note en réponse sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Renaud Haberkorn, Directeur Général