



Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 31.755.905 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris
572 182 269 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion (i) de l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions par la Société de la Tour Eiffel à ses actionnaires, à raison d'un bon de souscription d'actions par action existante, (ii) de l'admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris desdits bons de souscription d'actions et (iii) de l'émission et de l'admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris d'actions nouvelles à émettre sur exercice des bons de souscription d'actions, pour un montant maximal de 202.602.642 euros, prime d'émission incluse, au prix unitaire de 58 euros par action nouvelle, 20 bons de souscription d'actions donnant droit de souscrire à 11 actions nouvelles.

Période de cotation et d'exercice des bons de souscription d'actions du 22 avril 2015 au 31 juillet 2016 inclus.



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 15-153 en date du 15 avril 2015 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur 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 documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la Société de la Tour Eiffel (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») le 18 mars 2015 sous le numéro D.15-0154 (le « **Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération, et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris, sur le site Internet de la Société (www.societetoureiffel.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Conseil de la Société



Dans le Prospectus, les expressions « STE » ou la « Société » désignent la Société de la Tour Eiffel.

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs de la Société ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « envisager de », « anticiper », « devoir », ainsi que d'autres termes similaires. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs et de ces déclarations prospectives et ces informations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la Société soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés.

Le Prospectus contient des informations sur les marchés de la Société et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations de la Société et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations de la Société sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels la Société opère. Bien que la Société considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, elle ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits au chapitre 4.3 pages 60 du Document de Référence ainsi que les facteurs de risque décrits au 2 de la présente note d'opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats de la Société ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, encore non identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Table des matières

1.	PERSONNES RESPONSABLES	21
1.1	Responsable du Prospectus	21
1.2	Attestation du responsable du Prospectus	21
1.3	Responsable de l'information financière	21
2.	FACTEURS DE RISQUE	21
3.	INFORMATIONS DE BASE	24
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net	24
3.2	Capitaux propres et endettement	24
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	25
3.4	Raisons de l'émission et utilisation du produit	25
4.	INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT A PARIS	26
4.1	Informations concernant les BSA	26
4.1.1	Nature, catégorie et date de jouissance des BSA admis à la négociation	26
4.1.2	Valeur théorique des BSA et paramètres influençant la valeur des BSA	26
4.1.2.1	<i>Valeur théorique des BSA</i>	26
4.1.2.2	<i>Paramètres influençant la valeur des BSA</i>	27
4.1.3	Droit applicable et tribunaux compétents	27
4.1.4	Forme et mode d'inscription en compte des BSA	28
4.1.5	Devise d'émission	28
4.1.6	Rang des BSA	28
4.1.7	Droits attachés aux BSA	28
4.1.7.1	<i>Modalités d'exercice des BSA</i>	28
4.1.7.2	<i>Suspension de l'exercice des BSA</i>	29
4.1.7.3	<i>Modification des règles de répartition des bénéfices et amortissement du capital, de la forme ou de l'objet de la Société</i>	29
4.1.7.4	<i>Maintien des droits des porteurs de BSA</i>	29
4.1.7.5	<i>Règlement des rompus</i>	34
4.1.7.6	<i>Information des porteurs de BSA en cas d'ajustement</i>	34
4.1.7.7	<i>Représentant de la masse des porteurs de BSA</i>	34
4.1.7.8	<i>Modifications des caractéristiques des BSA</i>	35
	Possibles sous les conditions suivantes :	35
4.1.8	Autorisations	35
4.1.8.1	<i>Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires du 5 décembre 2014</i>	35
4.1.8.2	<i>Décision du Conseil d'administration en date du 13 janvier 2015</i>	37
4.1.8.3	<i>Décision du Conseil d'administration en date du 13 février 2015</i>	38
4.1.9	Date prévue de l'émission des BSA	38
4.1.10	Restrictions à la libre négociabilité des BSA	38
4.2	Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA	39
4.2.1	Description des actions nouvelles issues de l'exercice de BSA	39
4.2.1.1	<i>Nature, catégorie et jouissance des actions nouvelles émises sur exercice des BSA</i> 39	
4.2.1.2	<i>Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles issues de l'exercice de BSA</i>	39
4.2.1.3	<i>Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice de BSA</i>	39
4.2.1.4	<i>Date prévue d'émission des BSA et des actions nouvelles</i>	42
4.2.1.5	<i>Restrictions à la libre négociabilité des BSA et des actions nouvelles</i>	42
4.2.1.6	<i>Réglementation française en matière d'offres publiques</i>	42
4.2.1.7	<i>Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours</i>	42
4.3	Régime fiscal	43
4.3.1	Régime fiscal des BSA	43
4.3.2	Régime fiscal des actions émises sur exercice des BSA	43
4.3.2.1	<i>Personnes physiques résidentes fiscales de France</i>	43
4.3.2.2	<i>Personnes morales résidentes fiscales de France</i>	44
4.3.2.3	<i>Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France</i>	45
4.3.2.4	<i>Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10% des droits à dividende de la Société</i>	45
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE	45

5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	45
5.1.1	Conditions de l'offre.....	45
5.1.2	Montant de l'émission.....	46
5.1.3	Période d'exercice des BSA et modalités de souscription.....	46
	a) Période de souscription.....	46
	b) Calendrier indicatif de l'augmentation de capital.....	46
5.1.4	Incidence de l'exercice des BSA.....	47
5.1.5	Révocation/Suspension de l'offre.....	47
5.1.6	Réduction de la souscription.....	47
5.1.7	Montant minimum et/ou maximum d'une souscription.....	47
5.1.8	Révocation des ordres de souscription.....	47
5.1.9	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions nouvelles.....	47
5.1.10	Publication des résultats de l'offre.....	48
5.1.11	Procédure d'exercice et négociabilité des BSA.....	48
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	48
5.2.1	Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre.....	48
	5.2.1.1 Restrictions concernant les Etats membres de l'Espace économique européen (autres que la France) ayant transposé la Directive Prospectus.....	48
	5.2.1.2 Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique.....	49
	5.2.1.3 Restrictions concernant le Royaume-Uni.....	50
	5.2.1.4 Restrictions concernant le Canada, l'Australie et le Japon.....	50
5.2.2	Intentions d'exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance.....	50
5.2.3	Information pré-allocation.....	50
5.2.4	Surallocation et rallonge.....	51
5.3	Prix d'Exercice des BSA.....	51
5.4	Placement et Prise ferme.....	51
5.4.1	Placement et Prise ferme.....	51
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	51
5.4.3	Garantie - Engagement d'abstention.....	51
5.4.4	Date de signature du contrat de garantie.....	51
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	51
6.1	Admission aux négociations.....	51
6.2	Place de cotation.....	52
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société.....	52
6.4	Contrat de liquidité.....	52
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	52
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	52
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	52
9.	DILUTION.....	52
9.1	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	52
9.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	53
9.3	Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA.....	53
	ACTIONNAIRES.....	53
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	53
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre.....	53
10.2	Responsables du contrôle des comptes.....	53
10.3	Rapport d'expert.....	54
10.4	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	54
10.5	Equivalence de l'information.....	54
10.6	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	54
	10.6.1 Répartition du capital de la Société.....	54
	10.6.2 Facteurs de risques - Litiges.....	55
	10.6.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....	55
	10.6.4 Contrôle de la Société.....	56
	10.6.5 Contrôleurs légaux des comptes.....	57
	10.6.6 Substitution du terme "inscription en compte".....	57
	10.6.7 Projet d'acquisition à Guyancourt.....	57

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n° 15-153 en date du 15 avril 2015 de l'AMF

SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé, prenant en considération son caractère synthétique et résumé, est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur	Sans objet.
SECTION B – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR		
B.1	Dénomination sociale	Société de la Tour Eiffel (« STE » ou la « Société »).
B.2	Siège social	20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris, France.
	Forme juridique	Société anonyme à Conseil d'administration.
	Droit applicable	Droit français.
	Pays d'origine de la Société	France.
B.3	Aperçu des activités	<p>La STE est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) spécialisée dans l'immobilier de bureaux. Elle détient un patrimoine de 371.363 m² d'une valeur de 765 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 701 millions d'euros au 31 décembre 2013 suite au programme de cession d'actifs mis en œuvre dans le cadre du plan stratégique de recentrage sur les actifs de bureaux du Grand Paris et aux acquisitions faites au cours du second semestre 2014.</p> <p>Son patrimoine, composé d'actifs situés principalement à Paris et en région parisienne, a généré en 2014 51,9 millions d'euros de loyer annuel pour un taux d'occupation EPRA de 89,6%.</p> <p>65 % du patrimoine du groupe a désormais moins de 10 ans, ou a fait l'objet d'une rénovation récente, et plus de 50% des actifs sont certifiés (Haute Qualité Environnementale, BREEAM...).</p>
B.4	Principales tendances récentes ayant des	Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'est élevé à 64,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 en diminution de 12,7% par rapport à 2013.

<p>répercussions sur l'émetteur et son secteur d'activités</p>	<p>Le 18 septembre 2014, la Société a annoncé l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 8.300 m² situé à Bagneux et entièrement loué à Orange pour une durée supérieure à 9 ans ferme. Cette acquisition permet à la foncière de sécuriser un flux locatif de 1,9 million d'euros représentant un rendement initial de 7,65%.</p> <p>Le 21 octobre 2014, la Société a confirmé sa stratégie sur le marché de l'investissement en annonçant la finalisation de l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux de 14.800 m² situé à Suresnes et entièrement loué à Cap Gemini. Cet immeuble, situé en bord de Seine, a été intégralement rénové en 2009/2010, et dégagera pour la société un revenu locatif sécurisé de plus de 5 millions d'euros sur une durée ferme proche de 5 ans.</p> <p>Ces investissements traduisent la détermination de la Société à poursuivre activement son développement sur les immeubles de bureaux en région parisienne, ces actifs représentant désormais plus de 75% de son portefeuille d'actifs.</p> <p>Le 5 février 2015, la Société a annoncé avoir reloué plus de 26.000 m² au Plessis-Robinson et à Champigny-sur-Marne. Ces relocations sécurisent sur le long terme un revenu locatif proche de 5 millions d'euros par an.</p> <p>Le 26 février 2015, la Société a annoncé avoir conclu la relocation au Ministère de l'Intérieur de 100% de la surface d'un immeuble de bureaux situé à Asnières (10.391 m²). Le bail a été signé pour une durée ferme de 9 années entières et consécutives.</p> <p>Le 3 mars 2015, la Société a annoncé avoir reloué la location de plus de 80% de la surface de son immeuble de bureaux de 14.700 m² situé à Caen Colombelles, sécurisant près de 2 millions d'euros de loyer annuel.</p> <p>Le 17 mars 2015, la Société a annoncé avoir prolongé 100% des baux portant sur les surfaces de bureaux de son immeuble Domino situé Porte des Lilas à Paris, sécurisant environ 3,6 millions d'euros par an.</p> <p>Le 26 mars 2015, la Société a annoncé l'acquisition de l'immeuble de bureaux le Vauban (7.000 m²) situé à Velizy (78). Entièrement loué dans le cadre d'un bail d'une durée de 6,5 ans au groupe japonais Yokogawa, cet immeuble génère un loyer annuel de 1,77 millions d'euros pour un rendement de 6,5%.</p> <p>Le 24 mars 2015, la Société a remis une lettre d'offre ferme sur un immeuble situé à Guyancourt (5.700 m²). Cette lettre d'offre ferme a été acceptée et la Société est en exclusivité jusqu'à la signature de la vente qui doit intervenir le 17 avril 2015. Cette acquisition sera financée par la mise en place d'un compte courant avec le groupe SMA pour la totalité du prix.</p> <p>Dans le cadre de la publication de ses résultats annuels 2014 (communiqué du 4 mars 2015), la Société a indiqué que « <i>dans un contexte économique qui incite à la prudence, l'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de doubler la taille de son patrimoine dans les 3 à 5 ans qui viennent</i> » et qu'elle « <i>aborde donc l'année 2015 avec ambition, mais réalisme</i> » tout en ajoutant que « <i>cet objectif de croissance sera réalisé par l'acquisition d'actifs sécurisés, par des développements sur des fonciers disponibles et à acquérir, mais également par croissance externe, la foncière ne s'interdisant pas de regarder des portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci seraient compatibles et cohérents avec le patrimoine existant</i> ».</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

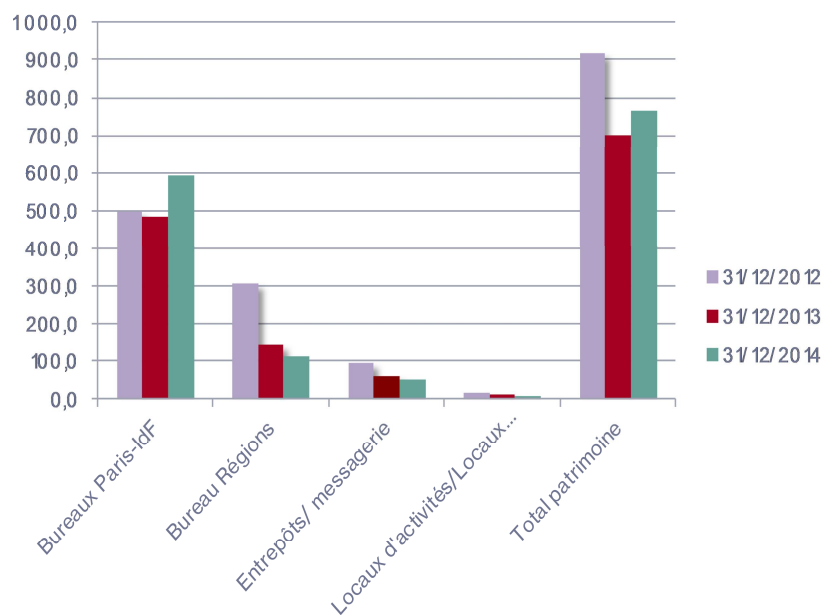
		Dès 2015, la Société s'inscrit donc « <i>de nouveau dans une tendance de croissance de ses cash flow</i> ».																									
B.5	Groupe auquel l'émetteur appartient	<p>Le 14 avril 2015, la SMABTP qui détenait 5.646.410 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 88,90% du capital et des droits de vote de la Société a procédé par voie de cession en numéraire à un reclassement interne au sein du groupe SMA d'une partie de sa participation. Ces reclassements ont pour objectif de répartir la participation dans la STE entre les entités du groupe SMA selon leurs besoins financiers. Ils visent également à permettre la mise en œuvre de la stratégie de la STE en assurant que le groupe SMA pourra, le cas échéant, apporter à cette dernière les financements dont elle aura besoin, chacune des sociétés actionnaires pouvant alors y contribuer.</p> <p>A la suite de ce reclassement, la Société est contrôlée à hauteur de 88,90% par les sociétés suivantes du groupe SMA agissant de concert, le reste du capital étant détenu par le public :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Société du groupe SMA</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital</th> <th>Nombre de droits de vote exerçables</th> <th>% de droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SMABTP</td> <td>3.426.410</td> <td>53,95%</td> <td>3.426.410</td> <td>53,95%</td> </tr> <tr> <td>SMAvie¹</td> <td>2.160.000</td> <td>34,01 %</td> <td>2.160.000</td> <td>34,01 %</td> </tr> <tr> <td>SMA SA</td> <td>40.000</td> <td>0,63 %</td> <td>40.000</td> <td>0,63 %</td> </tr> <tr> <td>Imperio</td> <td>20.000</td> <td>0,31 %</td> <td>20.000</td> <td>0,31 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>La Société compte 16 filiales consolidées au 31 décembre 2014 détaillées dans le tableau ci-après :</p>	Société du groupe SMA	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote	SMABTP	3.426.410	53,95%	3.426.410	53,95%	SMAvie ¹	2.160.000	34,01 %	2.160.000	34,01 %	SMA SA	40.000	0,63 %	40.000	0,63 %	Imperio	20.000	0,31 %	20.000	0,31 %
Société du groupe SMA	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote																							
SMABTP	3.426.410	53,95%	3.426.410	53,95%																							
SMAvie ¹	2.160.000	34,01 %	2.160.000	34,01 %																							
SMA SA	40.000	0,63 %	40.000	0,63 %																							
Imperio	20.000	0,31 %	20.000	0,31 %																							

¹ L'AMF a octroyé à la SMAvie une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat compte tenu du franchissement du seuil de 30% du capital et des droits de vote dans le cadre de ce reclassement intra-groupe (D&I 215C0377 du 31 mars 2015)

GROUPE SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL Liste des sociétés du groupe au 31 décembre 2014			
Nom	Associés		
	nom	nombre de parts/d'actions	pourcentage de détention *
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	STE	99 parts	99%
	SCI Rueil National	1 part	1%
SCI NOWA	STE	529.308 parts	99,99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	0,01%
SCI ARMAN F02	STE	1.321.219 parts	99,99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	0,01%
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SCI CHAMPIGNY CARNOT	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SCI COMETE	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SCI ETUPES DE L'ALLAN	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SCI CAEN COLOMBELLES	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SAS LOCAFIMO	STE	2 849 707 actions	100%
SCI PORTE DES LILAS	SAS LOCAFIMO	99 parts	99%
	SCI Vélizy Topaz	1 part	1%
SCI VELIZY TOPAZ	SAS LOCAFIMO	999 parts	99,9%
	SCI Porte des Lilas	1 part	0,1%
SCI RUEIL NATIONAL	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SNC TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	STE	10.000 parts	100%
SCI ARMAN AMPERE	SCI Arman F02	99 parts	99%
	STE	1 part	1%
SCI MONTROUGE ARNOUX	STE	99 parts	99%
	SCI 153 avenue Jean Jaurès	1 part	1%
SCI VERDUN	STE	99 parts	99%
	SCI Arman F02	1 part	1%
* le pourcentage de détention est égal au pourcentage de droits de vote			
B.6	Principaux actionnaires	<p>Au jour du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, il n'existe pas, à l'exception du groupe SMA qui détient 88,90 % du capital et des droits de vote de la Société, d'actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.</p>	

B.7	Informations financières historiques clés sélectionnées	Les informations financières sélectionnées présentées ci-dessous ont été établies sur la base des comptes consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2014, 2013 et 2012 établis selon les normes comptables IFRS.																																																																																																		
		<p>Compte de résultat consolidé résumé</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>En M€</th> <th>31/12/2012</th> <th>31/12/2013</th> <th>31/12/2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loyers bruts</td> <td>69,5</td> <td>61,5</td> <td>51,9</td> </tr> <tr> <td>Coûts de fonctionnement</td> <td>-17,2</td> <td>-17,8</td> <td>15,3</td> </tr> <tr> <td>Résultat opérationnel courant</td> <td>52,3</td> <td>43,7</td> <td>36,6</td> </tr> <tr> <td>Résultat opérationnel</td> <td>22,7</td> <td>9,3</td> <td>19,1</td> </tr> <tr> <td>Résultat financier net</td> <td>-28,3</td> <td>-11,1</td> <td>-20,0</td> </tr> <tr> <td>Résultat net</td> <td>-6,1</td> <td>-1,9</td> <td>-1,0</td> </tr> <tr> <td>Résultat net de l'exercice (PdG)</td> <td>-6,1</td> <td>-1,9</td> <td>-1,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bilan consolidé résumé</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>En M€</th> <th>31/12/2012</th> <th>31/12/2013</th> <th>31/12/2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Actif</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Actifs non courants</td> <td>875,2</td> <td>696,5</td> <td>760,6</td> </tr> <tr> <td><i>Dont immeubles de placement</i></td> <td>872,8</td> <td>692,4</td> <td>754,9</td> </tr> <tr> <td>Actifs courants</td> <td>37,0</td> <td>53,4</td> <td>39,5</td> </tr> <tr> <td><i>Dont créances clients</i></td> <td>23,6</td> <td>20,8</td> <td>19,1</td> </tr> <tr> <td><i>Dont trésorerie et équivalents</i></td> <td>3,2</td> <td>21,7</td> <td>14,8</td> </tr> <tr> <td>Actifs destinés à être cédés</td> <td>42,6</td> <td>8,6</td> <td>10,2</td> </tr> <tr> <td>Total actif</td> <td>954,7</td> <td>758,5</td> <td>810,4</td> </tr> <tr> <td>Passif</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capitaux propres consolidés</td> <td>370,7</td> <td>356,2</td> <td>362,7</td> </tr> <tr> <td><i>Dont réserves consolidées</i></td> <td>290,5</td> <td>265,3</td> <td>268,0</td> </tr> <tr> <td>Passifs non courants</td> <td>528,8</td> <td>347,3</td> <td>385,8</td> </tr> <tr> <td><i>Dont emprunts et dettes fin.</i></td> <td>500,1</td> <td>334,9</td> <td>368,1</td> </tr> <tr> <td>Passifs courants</td> <td>55,3</td> <td>55,0</td> <td>62,0</td> </tr> <tr> <td><i>Dont dettes fournisseurs et autres dettes</i></td> <td>28,5</td> <td>23,7</td> <td>34,2</td> </tr> <tr> <td>Total actif</td> <td>954,7</td> <td>758,5</td> <td>810,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Valorisation IFRS du patrimoine – répartition par type d'actifs</p>	En M€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	Loyers bruts	69,5	61,5	51,9	Coûts de fonctionnement	-17,2	-17,8	15,3	Résultat opérationnel courant	52,3	43,7	36,6	Résultat opérationnel	22,7	9,3	19,1	Résultat financier net	-28,3	-11,1	-20,0	Résultat net	-6,1	-1,9	-1,0	Résultat net de l'exercice (PdG)	-6,1	-1,9	-1,0	En M€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	Actif				Actifs non courants	875,2	696,5	760,6	<i>Dont immeubles de placement</i>	872,8	692,4	754,9	Actifs courants	37,0	53,4	39,5	<i>Dont créances clients</i>	23,6	20,8	19,1	<i>Dont trésorerie et équivalents</i>	3,2	21,7	14,8	Actifs destinés à être cédés	42,6	8,6	10,2	Total actif	954,7	758,5	810,4	Passif				Capitaux propres consolidés	370,7	356,2	362,7	<i>Dont réserves consolidées</i>	290,5	265,3	268,0	Passifs non courants	528,8	347,3	385,8	<i>Dont emprunts et dettes fin.</i>	500,1	334,9	368,1	Passifs courants	55,3	55,0	62,0	<i>Dont dettes fournisseurs et autres dettes</i>	28,5	23,7	34,2	Total actif	954,7
En M€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014																																																																																																	
Loyers bruts	69,5	61,5	51,9																																																																																																	
Coûts de fonctionnement	-17,2	-17,8	15,3																																																																																																	
Résultat opérationnel courant	52,3	43,7	36,6																																																																																																	
Résultat opérationnel	22,7	9,3	19,1																																																																																																	
Résultat financier net	-28,3	-11,1	-20,0																																																																																																	
Résultat net	-6,1	-1,9	-1,0																																																																																																	
Résultat net de l'exercice (PdG)	-6,1	-1,9	-1,0																																																																																																	
En M€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014																																																																																																	
Actif																																																																																																				
Actifs non courants	875,2	696,5	760,6																																																																																																	
<i>Dont immeubles de placement</i>	872,8	692,4	754,9																																																																																																	
Actifs courants	37,0	53,4	39,5																																																																																																	
<i>Dont créances clients</i>	23,6	20,8	19,1																																																																																																	
<i>Dont trésorerie et équivalents</i>	3,2	21,7	14,8																																																																																																	
Actifs destinés à être cédés	42,6	8,6	10,2																																																																																																	
Total actif	954,7	758,5	810,4																																																																																																	
Passif																																																																																																				
Capitaux propres consolidés	370,7	356,2	362,7																																																																																																	
<i>Dont réserves consolidées</i>	290,5	265,3	268,0																																																																																																	
Passifs non courants	528,8	347,3	385,8																																																																																																	
<i>Dont emprunts et dettes fin.</i>	500,1	334,9	368,1																																																																																																	
Passifs courants	55,3	55,0	62,0																																																																																																	
<i>Dont dettes fournisseurs et autres dettes</i>	28,5	23,7	34,2																																																																																																	
Total actif	954,7	758,5	810,4																																																																																																	

en millions d'euros	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Bureaux Paris-IdF	495,5	485,7	594,5
Bureau Régions	308,6	141,6	110,5
Entrepôts/ messagerie	93,2	62,1	53,1
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	18,1	11,6	7,1
Total patrimoine	915,4	701,0	765,1



Principaux indicateurs de STE

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Valeur du patrimoine (en M€)	915,4	701,0	765,1
ANR Triple Net EPRA (en € par action)	62,2	58,1	58,2
Cash-flow courant (en € par action)	5,8	4,7	4,3
Rendement (EPRA topped-up)	7,2%	7,4%	6,5 %

Tableau des flux de trésorerie

En M€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Flux de trésorerie lié à l'activité	50,1	38	53
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	46,7	183	(86,3)
Flux de trésorerie lié aux	(110)	(202,6)	26,5

		opérations de financement			
		Variation de trésorerie	(13,2)	18,3	(6,9)
		Trésorerie d'ouverture	16,3	3,1	21,4
		Trésorerie de clôture	3,1	21,4	14,6
B.8	Informations financières pro forma clés sélectionnées	Sans objet.			
B.9	Prévisions de résultat	Sans objet.			
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.			
B.11	Fonds de roulement net	La société atteste que, de son point de vue, avant la réalisation de l'opération faisant l'objet du présent Prospectus, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations en cours des douze prochains mois à compter de la date de visa du Prospectus.			
SECTION C – TITRES FINANCIERS					
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des BSA	6.351.181 bons de souscription d'actions (les « BSA ») (sur la base d'un nombre total d'actions à la date d'établissement de la présente note d'opération de 6.351.181 actions). - Code ISIN : FR0012646818 - Mnémonique : EIFBS			
C.2	Devise d'émission	Euro.			
C.3	Nombre d'actions émises / Valeur Nominale des actions	L'exercice de l'intégralité des 6.351.181 BSA qui seront émis donnerait lieu à l'émission de 3.493.149 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, représentant environ 55,00% du capital actuel de la Société.			
C.4	Droits attachés aux BSA et aux actions à émettre sur exercice des BSA	<p>L'attribution gratuite des BSA sera effectuée au bénéfice des actionnaires de la Société à raison d'un BSA pour une action ordinaire enregistrée comptablement à l'issue de la journée du 21 avril 2015.</p> <p>Vingt (20) BSA donneront le droit de souscrire à onze (11) actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune (la « Parité d'Exercice »), moyennant un prix d'exercice global de 58 euros par action (le « Prix d'Exercice »).</p> <p>Forme : les BSA seront délivrés sous la forme au porteur à l'exception de ceux délivrés aux titulaires d'actions inscrites sous la forme nominative pure qui seront délivrés sous cette forme.</p> <p>La Parité d'Exercice des BSA pourra être ajustée à compter de leur date d'émission, selon les dispositions légales en vigueur et conformément aux stipulations contractuelles, afin de maintenir les droits des porteurs de BSA, et ce notamment en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés ; - d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ; 			

	<p>- d'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;</p> <p>- de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;</p> <p>- d'attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout titre financier autre que des actions de la Société ;</p> <p>- d'absorption, de fusion, de scission ;</p> <p>- de rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;</p> <p>- d'amortissement du capital ;</p> <p>- de modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence.</p> <p>Modifications des caractéristiques des BSA :</p> <p>Possibles sous les conditions suivantes :</p> <p>- autorisation préalable de l'assemblée des actionnaires sur la base d'un rapport d'expert qui ne sera fourni qu'en cas de modification du contrat d'émission susceptible d'influencer la valeur des BSA,</p> <p>- approbation de la masse des porteurs de BSA.</p> <p>Toute modification des caractéristiques des BSA fera l'objet d'un communiqué de la Société.</p> <p>Jouissance et cotation des actions émises sur exercice des BSA : les actions nouvelles issues de l'exercice de BSA seront des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles revêtiront la forme nominative ou au porteur, au choix de leur titulaire, étant toutefois rappelé, à cet égard, qu'en application de l'article 8 alinéa 2 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à 10% doit impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Au jour du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, à l'exception du groupe SMA, aucun actionnaire ne détient au moins 10% des droits à dividendes de la Société.</p> <p>Elles porteront jouissance courante et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions et feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000036816).</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - droit à dividendes ; - droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; - droit de participation à tout excédent en cas de liquidation ; - droit de vote. <p>A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. A cet égard il est rappelé que l'assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 décembre 2014 a décidé de ne pas instituer au bénéfice des actionnaires de droit de vote double visé au troisième alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014, et a confirmé en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en assemblée générale à une seule voix.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Sans objet.
C.6	Demande d'admission à la négociation des actions nouvelles issues de l'exercice de BSA	Les actions nouvelles issues de l'exercice de BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment B) sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000036816).
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>Les actions nouvelles issues de l'exercice de BSA porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.</p> <p>La Société a procédé à la distribution d'un dividende de 4.20 euros par action en 2013 au titre de l'exercice 2012 et d'un dividende de 1.20 euros par action en 2014 au titre de l'exercice 2013.</p> <p>Il est précisé que le conseil d'administration lors de sa réunion du 4 mars 2015 a décidé de proposer à l'assemblée générale annuelle des actionnaires un dividende de 3 euros par action au titre de l'exercice 2014. Ce montant représente 70% du cash-flow courant par action de l'exercice 2014 et 5,2% de l'ANR EPRA triple net par action au 31/12/2014. La politique de distribution de dividendes sera déterminée en fonction de la capacité distributive et du maintien du statut SIIC éventuel de la Société.</p>
C.8	Restrictions applicables à l'exercice des BSA	Sans objet.
C.11	Demande d'admission à la négociation des BSA	Les BSA feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, dès leur attribution prévue le 22 avril 2015, sous le code ISIN FR0012646818.
C.15	Influence de l'instrument sous-jacent sur la valeur de l'investissement	<p>La valeur des BSA dépend principalement :</p> <p>(i) des caractéristiques propres aux BSA : Prix d'Exercice, parité d'exercice, période d'exercice ; et</p> <p>(ii) des caractéristiques du sous-jacent et des conditions de marché : cours de l'action sous-jacente, volatilité de l'action sous-jacente, estimation des dividendes futurs et taux d'intérêt sans risque.</p>
C.16	Date d'expiration des BSA	<p>Les BSA viennent à échéance le 31 juillet 2016.</p> <p>Les BSA non exercés au plus tard à la date d'échéance (inclusive) deviendront caducs et perdront toute valeur.</p>
C.17	Procédure de règlement des BSA	Sans objet.
C.18	Modalités relatives au produit des BSA	Les BSA faisant l'objet d'une attribution gratuite, leur émission ne dégagera aucun produit.

C.19	Prix d'exercice des BSA	<p>L'exercice de 20 BSA permet de souscrire à 11 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, moyennant un Prix d'Exercice global de 58 euros par action, faisant apparaître une prime d'émission de 53 euros par action.</p> <p>Le Prix d'Exercice des BSA fait apparaître une surcote d'environ 14,9% sur le cours de bourse de STE à la clôture du 14 avril 2015 et de 15,3% sur le cours moyen pondéré des 20 séances de bourse qui précèdent le 14 avril 2015.</p> <p>Toutefois, le conseil d'administration considère que l'ANR triple net EPRA consolidé par action qui est l'un des principaux critères pour juger de la valorisation d'une foncière représente la vision la plus actualisée de la valeur des actions de la Société. Le Prix d'Exercice fait apparaître une décote de 0,34 % par rapport à l'actif net réévalué par action au 31/12/2014.</p>
C.20	Sous-jacent des BSA	<p>Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA porteront jouissance courante et seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur ; - Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation ; - Droit d'information ; - Droit de vote ; <p>Il est rappelé à cet égard que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en application de l'article 8 alinéa 2 des statuts de la Société, tout actionnaire détenant au moins 10% des droits à dividendes qui ne se conformerait pas à l'obligation statutaire de mettre ses actions au nominatif, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. Au jour du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, à l'exception du groupe SMA, aucun actionnaire ne détient au moins 10% des droits à dividendes. • l'assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 décembre 2014 a décidé de ne pas instituer au bénéfice des actionnaires de droit de vote double visé au troisième alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014, et a confirmé en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en assemblée générale à une seule voix. <ul style="list-style-type: none"> - Droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital par émission de titres de même catégorie qui peut être supprimé par l'assemblée générale des actionnaires. <p>Il est par ailleurs rappelé que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder une fraction du capital ou des droits de vote prévue par la loi informe la Société et l'AMF dans les délais réglementaires à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou</p>

		<p>de droits de vote qu'elle possède.</p> <p>L'information mentionnée au paragraphe précédent est également donnée, dans les mêmes délais, lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils légaux.</p> <p>Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion des franchissements de seuils en capital et en des droits de vote déterminés par la loi, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir, selon les modalités fixées par l'AMF dans son règlement général.</p>
SECTION D – RISQUES		
D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité qui ont trait :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux risques locatifs ; – aux risques de marché ; – à la mesure de risque de taux ; – aux risques sur actions auto détenues ; – au risque de contrepartie ; – au risque de change ; – au risque de liquidité ; – aux risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux ; – aux risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles ; – aux risques liés à la défaillance des systèmes d'information ; – aux risques juridiques ; – à la dépendance à l'égard de brevets ou licences ; – aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut ; – aux risques liés à la réglementation fiscale ; – aux risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité ; – aux risques liés aux évolutions en matière de développement durable ; – aux risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA") ; – aux risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs ; – aux risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management ; – au risque de dépendance à l'égard des property managers ; – aux assurances et couverture des risques. <p>Particulièrement, la Société attire l'attention des investisseurs sur les risques liés à la perte du statut SIIC.</p> <p>En effet, le maintien du statut SIIC est notamment conditionné au fait qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 225-10 du code de commerce ne détiennent pas directement ou indirectement 60% ou plus du capital</p>

	<p>de la SIIC (art. 208C du Code Général des Impôts (« CGI »)). Toutefois, si, au cours d'un exercice, à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-3 du code de commerce, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60% ou plus, les conditions de détention sont réputées avoir été respectées si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60% avant expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu, c'est-à-dire au 5 mai 2015. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.</p> <p>Or, à la date de la présente note d'opération, le groupe SMA détient 88,90% du capital et des droits de vote de Société à la suite de l'offre publique susvisés qui s'est clôturée le 15 septembre 2014. En conséquence, le statut SIIC de la Société ne pourra être conservé que dans l'hypothèse où la participation du groupe SMA serait ramenée en dessous du seuil de 60% le 5 mai 2015 au plus tard et sous réserve qu'il n'agisse pas de concert avec d'autres actionnaires dans les conditions évoquées ci-dessus.</p> <p>Dans la note d'information établie dans le cadre de son offre publique d'achat sur les titres de la Société (visa n° 14-067 en date du 4 mars 2014), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60% du capital de la Société, elle prendrait « toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC » tout en se réservant « la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP ».</p> <p>Le groupe SMA recherche donc des investisseurs susceptibles d'acquérir et d'exercer les BSA devant lui être attribués dans le cadre de la présente opération afin de respecter le seuil de 60% susvisé. Toutefois, à ce jour, il n'est pas en mesure d'assurer qu'il pourra respecter ce seuil au 5 mai 2015 au plus tard. La Société tiendra le marché informé des cessions de BSA qui seront réalisées par le groupe SMA, du nombre de BSA cédés et de leur prix de cession ainsi que des modalités spécifiques qui seraient le cas échéant convenues.</p> <p>Il existe donc un risque de perte par la Société de son statut SIIC. La Société informera le marché au plus tard le 13 mai du maintien ou non de ce statut. Compte tenu de la durée de la période d'exercice des BSA, les actionnaires qui se verront attribuer des BSA auront donc la possibilité d'attendre la confirmation du maintien du statut SIIC avant d'exercer leurs BSA.</p> <p>Il est rappelé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, la sortie du régime intervenant plus de dix ans après l'option pour le régime des SIIC, seule 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 coût de la perte du régime SIIC au 1er janvier 2014 est estimé par la Société et ses conseils à environ 6 millions d'euros, ce chiffre ne prenant pas en compte les conséquences indirectes de cette sortie et notamment l'imposition du résultat 2014 dans les conditions de droit commun.</p> <p>En cas de perte du statut SIIC le 5 mai 2015, et si la participation du groupe SMA est ultérieurement réduite en dessous du seuil de 60%, la Société optera à nouveau pour le régime SIIC si elle vient à remplir les conditions requises,</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>notamment capitalistiques, pour l'octroi de ce statut. A cet égard, on rappellera que, outre le plafond sus-décrit de 60%, l'option est subordonnée à la condition que 15% du capital et des droits de vote d'une SIIC soient répartis entre des actionnaires en détenant chacun moins de 2% du capital à la date d'effet de l'option. La Société n'est donc pas en mesure d'indiquer à ce jour si et quand les conditions susvisées permettant d'exercer l'option pourraient être à nouveau remplies.</p> <p>Par ailleurs, dans cette hypothèse, des propositions de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires du 28 mai 2015 seront proposées le 13 mai 2015 au plus tard pour supprimer les dispositions afférentes au régime SIIC dans les statuts de la Société.</p>
D.2	Principaux risques propres aux BSA	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux BSA et aux actions issues de leur exercice figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le marché des BSA pourrait n'offrir qu'une liquidité extrêmement limitée et être sujet à une grande volatilité, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur la valeur des BSA ; - La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; - Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs BSA verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ; - Des ventes d'actions de la Société ou de BSA pourraient intervenir sur le marché pendant la période de négociation des BSA s'agissant des BSA, ou pendant ou après la période de négociation des BSA s'agissant des actions et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou des BSA ; - Les actionnaires devront faire leur affaire personnelle des rompus au moment de l'exercice des BSA et acquérir le nombre de BSA nécessaire afin d'en détenir le multiple nécessaire ; - Les porteurs de BSA bénéficient d'une protection antidilutive limitée ; - Les modalités des BSA peuvent être modifiées.
SECTION E – OFFRE		
E.1	Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission / Montant net maximum estimé du produit de l'augmentation de capital	<ul style="list-style-type: none"> - Produit brut maximum de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : 202.602.642 euros. - Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 1.855.000 euros. - Produit net maximum estimé de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : 200.747642 euros.
E.2a	Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission	<p>La présente émission de BSA s'inscrit dans la stratégie et les engagements définis par la SMABTP lors de son offre publique d'achat sur la Société en 2014.</p> <p>L'exercice des BSA et la souscription aux actions nouvelles de la Société en découlant permettraient de réaliser le double objectif suivant :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> – fournir à la Société les moyens financiers nécessaires pour mettre en œuvre son plan de développement et saisir ainsi les opportunités d’investissement qui se présenteraient à l’avenir et accroître sa flexibilité financière en renforçant ses fonds propres et ainsi contribuer à améliorer son ratio Loan-To-Value (LTV) ; – conserver le statut SIIC de la Société si la cession par le groupe SMA de la totalité de ses BSA à des tiers investisseurs et leur exercice interviennent le 5 mai 2015 au plus tard.
E.2b	Raisons de l’offre des BSA	Se reporter au E.2a du présent résumé du Prospectus.
E.3	Modalités et conditions de l’offre	<p>Période d’offre : Sans objet.</p> <p>Nombre de BSA à émettre et parité d’attribution : 6.351.181 BSA attribués aux actionnaires enregistrés comptablement le 21 avril 2015, à raison d’un (1) BSA pour une (1) action détenue.</p> <p>Le produit brut à provenir de la souscription des actions nouvelles en cas d’exercice de la totalité des BSA s’élèverait à 202.602.642 euros.</p> <p>Valeur théorique du BSA</p> <p>Sur la base de la volatilité historique à un an, qui s’élève à 25 % au 2 avril 2015 et sur la base du cours de l’action STE de 50 euros au 2 avril 2015, la valeur théorique du BSA est de 1 euro.</p> <p>Intentions d’exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d’administration, de direction ou de surveillance</p> <p>Compte tenu de l’objectif de maintien du statut SIIC de la Société, le groupe SMA recherche actuellement des investisseurs tiers susceptibles de lui racheter et d’exercer tous ses BSA le 5 mai 2015 au plus tard mais ne dispose au jour du Prospectus d’aucun engagement écrit d’acquisition et d’exercice de BSA. La Société tiendra le marché informé des cessions de BSA qui seront réalisées par le groupe SMA, du nombre de BSA cédés et de leur prix de cession ainsi que des modalités spécifiques qui seraient le cas échéant convenues.</p> <p>Il est précisé qu’en cas de perte du statut SIIC le 5 mai 2015, le groupe SMA continuera de rechercher des investisseurs susceptibles de lui racheter et d’exercer tout ou partie de ses BSA.</p> <p>Toutefois, l’objectif de développement du portefeuille immobilier de la STE étant prioritaire, le groupe SMA exercera tout ou partie des BSA en cas de nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.</p> <p>La Société n’a pas connaissance de l’intention de ses autres actionnaires ou mandataires sociaux quant à leur participation à la présente opération.</p> <p>Garantie</p> <p>Sans objet</p> <p>Pays dans lesquels l’offre sera ouverte au public</p> <p>L’offre sera ouverte au public uniquement en France.</p> <p>Restrictions applicables à l’offre</p> <p>La diffusion du Prospectus, l’offre ou la vente des BSA ou des actions nouvelles issues de l’exercice des BSA, peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d’Amérique, faire l’objet d’une réglementation spécifique.</p>
		<p>Calendrier indicatif</p> <p>15 avril 2015 Visa de l’AMF sur le Prospectus</p> <p>16 avril 2015 Diffusion d’un communiqué de presse de la Société</p>

		<p>décrivant les principales caractéristiques de l'opération et les modalités de mise à disposition du Prospectus</p> <p>Diffusion par Euronext de l'avis d'émission et d'admission aux négociations des BSA sur Euronext Paris</p> <p>22 avril 2015 Emission et attribution gratuite des BSA</p> <p>Admission des BSA aux négociations sur Euronext Paris</p> <p>Ouverture de la période d'exercice des BSA</p> <p>13 mai 2015 Publication d'un communiqué sur le maintien du statut SIIC</p> <p>31 juillet 2016 Clôture de la période d'exercice des BSA – fin de la cotation des BSA et caducité des BSA non exercés</p> <p>Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p> <p>Conseil de la Société BNP-Paribas 4, rue d'Antin 75002 Paris</p>
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission	Le Conseil de la Société et/ou certaines sociétés du groupe a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société, à ses actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquels il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.
E.5	Personne ou entité offrant de vendre des actions/ Convention de blocage	Sans objet.

E.6	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre	<p>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2014 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="529 386 1377 680"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Quote-part des capitaux propres (en euros)</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles</td> <td>57,1</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles</td> <td>57,41</td> <td>57,38</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Ce chiffre ne prenant pas en compte l'exercice des 600.000 bons autonomes d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A.</p> <p>Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="529 1012 1377 1276"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Participation de l'actionnaire (en %)</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles</td> <td>1</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles</td> <td>0,65</td> <td>0,64</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Ce chiffre ne prenant pas en compte l'exercice des 600.000 bons autonomes d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A.</p>		Quote-part des capitaux propres (en euros)		Base non diluée	Base diluée ¹	Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	57,1	57	Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	57,41	57,38		Participation de l'actionnaire (en %)		Base non diluée	Base diluée ¹	Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1	0,99	Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	0,65	0,64
	Quote-part des capitaux propres (en euros)																							
	Base non diluée	Base diluée ¹																						
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	57,1	57																						
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	57,41	57,38																						
	Participation de l'actionnaire (en %)																							
	Base non diluée	Base diluée ¹																						
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1	0,99																						
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	0,65	0,64																						
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur	Sans objet.																						

Mise à disposition du Prospectus

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris, sur le site Internet de la Société (www.societetoureiffel.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du Prospectus

Philippe Lemoine, Directeur Général

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le Prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 présentés dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 18 mars 2015 sous le numéro D.15-0154, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en page 256 dudit document qui ne contient pas d'observations. Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 présentés dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 15 avril 2014 sous le numéro D. 14-0368, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en page 231 dudit document qui ne contient pas d'observations.

Monsieur Philippe Lemoine
Directeur Général

1.3 Responsable de l'information financière

M. Bruno Meyer
Directeur Général Adjoint
20-22 rue de la Ville l'Evêque,
75008 Paris
Tel : 01 53 43 07 06
Email : b.meyer@stoureffel.com

2. FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le présent Prospectus et notamment les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité qui sont détaillés en page 60 à 71 du Document de Référence faisant partie du Prospectus. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques figurant dans le Document de Référence n'est pas exhaustive et que d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les BSA et les actions nouvelles et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans le Prospectus.

Par ailleurs, en complément de ce qui est indiqué sur ce point dans le Document de Référence en page 67 à 69, la Société attire l'attention des investisseurs sur les risques liés à la perte du statut SIIC.

En effet, le maintien du statut SIIC est notamment conditionné au fait qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 225-10 du code de commerce ne détiennent pas directement ou indirectement 60% ou plus du capital de la SIIC (art. 208C du Code Général des Impôts (« CGI »)). Toutefois, si, au cours d'un exercice, à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-3 du code de commerce, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60% ou plus, les

conditions de détention sont réputées avoir été respectées si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60% avant expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu, c'est-à-dire au 5 mai 2015. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Or, à la date de la présente note d'opération, le groupe SMA détient 88,90% du capital et des droits de vote de Société à la suite de l'offre publique susvisés qui s'est clôturée le 15 septembre 2014. En conséquence, le statut SIIC de la Société ne pourra être conservé que dans l'hypothèse où la participation du groupe SMA serait ramenée en dessous du seuil de 60% le 5 mai 2015 au plus tard et sous réserve qu'il n'agisse pas de concert avec d'autres actionnaires dans les conditions évoquées ci-dessus.

Dans la note d'information établie dans le cadre de son offre publique d'achat sur les titres de la Société (visa n° 14-067 en date du 4 mars 2014), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60% du capital de la Société, elle prendrait « *toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC* » tout en se réservant « *la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP* ».

Le groupe SMA recherche donc des investisseurs susceptibles d'acquérir et d'exercer les BSA devant lui être attribués dans le cadre de la présente opération afin de respecter le seuil de 60% susvisé. Toutefois, à ce jour, il n'est pas en mesure d'assurer qu'il pourra respecter ce seuil au 5 mai 2015 au plus tard. La Société tiendra le marché informé des cessions de BSA qui seront réalisées par le groupe SMA, du nombre de BSA cédés et de leur prix de cession ainsi que des modalités spécifiques qui seraient le cas échéant convenues.

Il existe donc un risque de perte par la Société de son statut SIIC. La Société informera le marché au plus tard le 13 mai du maintien ou non de ce statut. Compte tenu de la durée de la période d'exercice des BSA, les actionnaires qui se verront attribuer des BSA auront donc la possibilité d'attendre la confirmation du maintien du statut SIIC avant d'exercer leurs BSA.

Il est rappelé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, la sortie du régime intervenant plus de dix ans après l'option pour le régime des SIIC, seule 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 coût de la perte du régime SIIC au 1er janvier 2014 est estimé par la Société et ses conseils à environ 6 millions d'euros, ce chiffre ne prenant pas en compte les conséquences indirectes de cette sortie et notamment l'imposition du résultat 2014 dans les conditions de droit commun.

En cas de perte du statut SIIC le 5 mai 2015, et si la participation du groupe SMA est ultérieurement réduite en dessous du seuil de 60%, la Société optera à nouveau pour le régime SIIC si elle vient à remplir les conditions requises, notamment capitalistiques, pour l'octroi de ce statut. A cet égard, on rappellera que, outre le plafond sus-décrié de 60%, l'option est subordonnée à la condition que 15% du capital et des droits de vote d'une SIIC soient répartis entre des actionnaires en détenant chacun moins de 2% du capital à la date d'effet de l'option. La Société n'est donc pas en mesure d'indiquer à ce jour si et quand les conditions susvisées permettant d'exercer l'option pourraient être à nouveau remplies.

Par ailleurs, dans cette hypothèse, des propositions de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires du 28 mai 2015 seront proposées le 13 mai 2015 au plus tard pour supprimer les dispositions afférentes au régime SIIC dans les statuts de la Société.

Le marché des BSA pourrait n'offrir qu'une liquidité extrêmement limitée et être sujet à une grande volatilité, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur la valeur des BSA ;

La période de négociation des BSA sur Euronext Paris est prévue du 22 avril 2015 au 31 juillet 2016. Aucune assurance ne peut toutefois être donnée quant au fait qu'un marché des BSA se développera. Si ce marché se développe, les BSA pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des BSA dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions STE, les BSA pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de BSA qui ne souhaiteraient pas exercer leurs BSA pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs BSA verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée

Les actionnaires n'exerçant pas leurs BSA pourraient subir une dilution si d'autres bénéficiaires de BSA décident de les exercer. Les BSA non exercés au plus tard le 31 juillet 2016 (inclus) deviendront caducs et perdront toute valeur.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

Des ventes d'actions de la Société ou de BSA pourraient intervenir sur le marché pendant la période de négociation des BSA s'agissant des BSA, ou pendant ou après la période de négociation des BSA s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou des BSA

La vente d'actions de la Société ou de BSA sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir pendant ou après la période de négociation des BSA s'agissant des actions ou pendant la période de négociation des BSA s'agissant des BSA pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des BSA. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou des BSA des ventes d'actions ou de BSA par ses actionnaires.

Les actionnaires devront faire leur affaire personnelle des rompus au moment de l'exercice des BSA et acquérir le nombre de BSA nécessaire afin d'en détenir le multiple nécessaire

Tout actionnaire ne détenant pas au moins 20 (vingt) BSA (ou un multiple de 20), après l'attribution gratuite des BSA à raison de un (1) BSA pour une (1) action enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 21 avril 2015, ne pourra exercer la totalité de ses BSA. Les actionnaires devront faire leur affaire personnelle des rompus au moment de l'exercice des BSA et acquérir le nombre de BSA nécessaire afin d'en détenir un multiple de 20 et souscrire ainsi aux actions nouvelles.

Les porteurs de BSA bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée

La Parité d'Exercice sera ajustée uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.1.7.4 « Maintien des droits des porteurs de BSA ». Aussi, la Parité d'Exercice ne sera pas ajustée dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de paiement de dividendes en actions, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux). Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des BSA.

Les modalités des BSA peuvent être modifiées

L'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires de la Société peut modifier les modalités des BSA, sous réserve de l'autorisation de la masse des porteurs de BSA, statuant à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les porteurs présents ou représentés.

Toutes modifications du contrat d'émission susceptibles d'avoir un impact sur la valorisation des BSA (prorogation de la Période d'Exercice, modification du Prix d'Exercice, de la Parité d'Exercice, etc.) donneront lieu à l'établissement d'une opinion indépendante sur les conséquences de cette modification et, notamment, sur le montant de l'avantage en résultant pour les porteurs de BSA qui sera soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires.

Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des porteurs de BSA.

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La société atteste que, de son point de vue, avant la réalisation de l'opération faisant l'objet du présent Prospectus, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations en cours des douze prochains mois à compter de la date de visa du Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (European Securities and Markets Authority) (ESMA/2013/319/§127), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres consolidés de la Société au 28 février 2015 et de l'endettement financier net consolidé au 28 février 2015, étant précisé que pour l'établissement de ce tableau, il a été tenu compte des résultats arrêtés au 31 décembre 2014 .

en millions d'euros	Au 28 février 2015 (non audité)
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes courantes	16,2
<i>Faisant l'objet de garanties</i>	11,6
<i>Faisant l'objet de nantissements</i>	-
<i>Non garantie et non nantie</i>	4,6

Total des dettes non-courantes	385,3
<i>Faisant l'objet de garanties</i>	300,3
<i>Faisant l'objet de nantissements</i>	-
<i>Non garantie et non nantie</i>	85

Capitaux propres part du Groupe hors résultats¹	363,7
<i>Capital social</i>	31,8
<i>Réserve légale</i>	3,1
<i>Prime d'émission</i>	61,7
<i>Autres réserves</i>	267,1

2. Endettement financier net	
A. Trésorerie	1,8
B. Équivalents de trésorerie	-
C. Titres de placement	5,2
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	7
E. Créances financières à court terme	
-	
F. Dettes bancaires à court terme	11,6
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	-
H. Autres dettes financières à court terme	4,6
I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)	16,2
J. Endettement financier net à court terme (I) + (E) + (D)	
9,2	
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	300,3
L. Obligations émises	-
M. Autres emprunts à plus d'un an	85
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)	
385,3	
O. Dette financière nette (J) + (N)	
394,5	

¹ : ne tient pas compte du résultat intercalaire du 1er janvier au 28 février 2015

A la date du présent Prospectus, aucun autre changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres consolidés et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus, n'est intervenu depuis le 28 février 2015.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Le Conseil de la Société et/ou certaines entités de son Groupe a rendu et pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société, à ses actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquels il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.

3.4 Raisons de l'émission et utilisation du produit

La présente émission de BSA s'inscrit dans la stratégie et les engagements définis par la SMABTP lors de son offre publique d'achat sur la Société en 2014.

L'exercice des BSA et la souscription aux actions nouvelles de la Société en découlant permettraient de réaliser le double objectif suivant :

- fournir à la Société les moyens financiers nécessaires pour mettre en œuvre son plan de développement et saisir ainsi les opportunités d'investissement qui se présenteraient à l'avenir et accroître sa flexibilité financière en renforçant ses fonds propres et ainsi contribuer à améliorer son ratio Loan-To-Value (LTV) ;
- conserver le statut SIIC de la Société si la cession par le groupe SMA de la totalité de ses BSA à des tiers investisseurs et leur exercice interviennent le 5 mai 2015 au plus tard.

4. INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT A PARIS

4.1 Informations concernant les BSA

4.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des BSA admis à la négociation

Les BSA émis par la Société et attribués gratuitement à ses actionnaires constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

L'attribution gratuite des BSA sera effectuée au bénéfice des actionnaires de la Société à raison d'un BSA pour une action ordinaire enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 21 avril 2015.

Vingt (20) BSA donneront le droit de souscrire à onze (11) actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune (la « **Parité d'Exercice** »), moyennant un prix d'exercice global de 58 euros par action (le « **Prix d'Exercice** »), à compter de leur émission, soit à partir du 22 avril 2015 et jusqu'au 31 juillet 2016 (la « **Période d'Exercice** »).

L'admission des BSA sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée et est prévue le 22 avril 2015 sous le code ISIN FR0012646818. Les BSA seront admis aux négociations uniquement sur Euronext Paris dès leur émission et leur attribution.

Assimilations ultérieures

Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouveaux bons jouissant à tous égards de droits identiques à ceux des présents BSA, notamment quant au Prix d'Exercice, aux conditions de dates d'exercice, elle pourrait sans requérir le consentement des porteurs et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des BSA des émissions successives unifiant l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs de ces titres seraient alors regroupés en une masse unique.

4.1.2 Valeur théorique des BSA et paramètres influençant la valeur des BSA

4.1.2.1 Valeur théorique des BSA

Une valeur théorique indicative des BSA peut être estimée par l'utilisation du modèle Black & Scholes, qui est le modèle usuellement retenu par les opérateurs de marché pour valoriser ce type d'instrument. Ce modèle calcule les cours possibles du sous-jacent à l'échéance ainsi que leurs probabilités respectives d'occurrence en partant de l'hypothèse qu'il s'agit d'une variable aléatoire dont la loi de distribution est une loi log-normale.

Ce modèle repose sur un certain nombre d'hypothèses, notamment :

- L'absence de coûts de transaction ;
- Un taux d'intérêt sans risque constant ;
- Une volatilité constante.

Appliqué aux BSA émis dans le cadre de la présente opération et sur la base des hypothèses suivantes, ce modèle conduit en fonction de la volatilité retenue à une valorisation théorique d'un BSA telle que présentée ci-dessous :

- Cours de référence de l'action STE : 50 euros (cours d'ouverture au 2 avril 2015)
- Prix d'Exercice des BSA : 58 euros
- Parité d'exercice : 20 BSA permettant de souscrire 11 actions nouvelles au Prix d'Exercice
- Durée : 22 avril 2015 au 31 juillet 2016
- Taux d'intérêt sans risque : 0,2% (Euribor 1 an au 2 avril 2015)

Sur la base de la volatilité historique à un an, qui s'élève à 25% au 2 avril 2015, et du cours de bourse actuel la valeur théorique du BSA ressort à 1 euro (Black & Scholes).

Tableau de valorisation du BSA en fonction de la volatilité et du cours de bourse de la Société

Cours de bourse \ Volatilité	Volatilité				
	10%	15%	20%	25%	30%
50	0 €	0,2 €	0,6 €	1 €	1,5 €
52	0,1 €	0,4 €	0,8 €	1,3 €	1,9 €
54	0,2 €	0,6 €	1,1 €	1,7 €	2,3 €
56	0,4 €	0,9 €	1,5 €	2,1 €	2,8 €
58	0,6 €	1,3 €	1,9 €	2,6 €	3,3 €

Tableau de sensibilité

Période	30 jours	90 jours	1 an	2 ans
Volatilité historique	13%	14%	25%	25%

Ces volatilités historiques ne présagent pas de la volatilité future de l'action de la Société.

4.1.2.2 Paramètres influençant la valeur des BSA

La valeur des BSA dépend principalement :

- des caractéristiques propres aux BSA : Prix d'Exercice, Période d'Exercice,
- des caractéristiques du sous-jacent et des conditions de marché :
- prix de marché de l'action : toutes choses étant égales par ailleurs, les BSA se valorisent si le prix de marché de l'action monte et inversement se dévalorisent si le prix de marché de l'action baisse;
- volatilité de l'action : toutes choses étant égales par ailleurs, les BSA se valorisent si la volatilité augmente et inversement se dévalorisent si la volatilité baisse ;
- estimation des dividendes futurs : toutes choses étant égales par ailleurs, les BSA se valorisent si les dividendes baissent et inversement se dévalorisent si les dividendes augmentent ; et
- taux d'intérêt sans risque : toutes choses étant égales par ailleurs, les BSA se valorisent si les taux d'intérêt augmentent et inversement se dévalorisent si les taux d'intérêt baissent.

4.1.3 Droit applicable et tribunaux compétents

Les BSA et les actions nouvelles, émises par la Société sur exercice des BSA, sont émises dans le cadre de la législation française. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

4.1.4 Forme et mode d'inscription en compte des BSA

Les BSA seront délivrés sous la forme au porteur à l'exception de ceux délivrés aux titulaires d'actions inscrites sous la forme nominative pure qui seront délivrés sous cette forme.

En application des dispositions de l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, les BSA quelle que soit leur forme, seront obligatoirement inscrits en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires de BSA seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de Société Générale, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de Société Générale, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les BSA se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central.

Selon le calendrier indicatif de l'émission de BSA, il est prévu que les BSA soient inscrits en compte-titres le 22 avril 2015.

4.1.5 Devise d'émission

L'émission des BSA ainsi que l'émission des actions nouvelles résultant de l'exercice des BSA seront réalisées en euros.

4.1.6 Rang des BSA

Non applicable

4.1.7 Droits attachés aux BSA

4.1.7.1 Modalités d'exercice des BSA

20 BSA donneront le droit de souscrire à 11 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune (la « **Parité d'Exercice** »), moyennant un prix d'exercice global de 58 euros par action (le « **Prix d'Exercice** »).

La Parité d'Exercice pourra être ajustée à l'issue d'opérations que la Société pourrait réaliser à compter de la date d'émission des BSA, selon les dispositions légales en vigueur et conformément aux stipulations contractuelles, afin de maintenir les droits des porteurs de BSA.

Le Prix d'Exercice, fait apparaître une prime d'émission de 53 euros par action. Le Prix d'Exercice des BSA fait apparaître une surcote d'environ 14,9% sur le cours de bourse de STE à la clôture du 14 avril 2015 et de 15,3% sur le cours moyen pondéré des 20 séances de bourse qui précèdent le 14 avril 2015. Toutefois, le conseil d'administration considère que l'ANR triple net EPRA consolidé par action qui est l'un des principaux ratios de place pour juger de la valorisation d'un patrimoine immobilier représente la vision la plus actualisée de la valeur du patrimoine d'une foncière. Le Prix d'Exercice fait apparaître une décote de 0,34 % par rapport à l'actif net réévalué par action au 31/12/2014.

Les BSA pourront être exercés et négociés à compter de leur admission sur Euronext Paris, soit, selon le calendrier indicatif, du 22 avril 2015 jusqu'au 31 juillet 2016 (inclus) (la « **Période d'Exercice des BSA** »).

Le prix de souscription des actions nouvelles de la Société devra être intégralement libéré en numéraire au moment de l'exercice des BSA. Pour exercer leurs BSA, les porteurs devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte pour les BSA conservés sous la forme au porteur ou de Société Générale, mandatée par la Société, pour les BSA conservés sous la forme nominative pure, et verser le montant dû à la Société du fait de cet exercice.

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription de 11 actions ou d'un multiple de 11. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions de la Société, il devra faire son affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (soit entre le 22 avril 2015 et le 31 juillet 2016 inclus). Les BSA pourront être exercés à compter du 22 avril 2015 jusqu'au 31 juillet 2016 inclus. Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 31 juillet 2016 à la clôture de la séance de bourse deviendront caducs et perdront toute valeur.

4.1.7.2 Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'émission de nouveaux titres de capital ou de nouvelles valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription, ainsi qu'en cas de fusion ou de scission, le Conseil d'administration se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant un délai qui ne pourra pas excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux porteurs de BSA leurs droits à souscrire des actions nouvelles de la Société.

Dans ce cas, un avis sera publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires (BALO) sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension pour informer les porteurs de BSA de la date à laquelle l'exercice des BSA sera suspendu et de la date à laquelle il reprendra. Cette information fera également l'objet d'un avis publié par Euronext Paris.

4.1.7.3 Modification des règles de répartition des bénéfices et amortissement du capital, de la forme ou de l'objet de la Société

A compter de l'émission des BSA et conformément à la possibilité prévue à l'article L.228-98 du Code de commerce, la Société pourra modifier sa forme ou son objet social sans avoir à obtenir l'accord des porteurs de BSA réunis en assemblée spéciale pour y procéder.

En outre, et conformément à l'article L.228-98 du Code de commerce, la Société pourra procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices et/ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des BSA en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des porteurs de BSA.

Conformément à l'article R.228-92 du Code de commerce, si la Société décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les porteurs de BSA par un avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires.

4.1.7.4 Maintien des droits des porteurs de BSA

A l'issue des opérations suivantes :

- opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés ;

- attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
- incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;
- distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;
- attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout titre financier autre que des actions de la Société ;
- absorption, fusion, scission ;
- rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
- amortissement du capital ;
- modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence ;

que la Société pourrait réaliser à compter de la date d'émission des BSA, et dont la date à laquelle la détention des actions de la Société est arrêtée afin de déterminer quels sont les actionnaires bénéficiaires d'une opération ou pouvant participer à une opération et notamment à quels actionnaires, un dividende, une distribution, une attribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé, livré ou réalisé, se situe avant la date de livraison des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA, le maintien des droits des porteurs de BSA sera assuré jusqu'à la date de livraison exclue en procédant à un ajustement de la Parité d'Exercice conformément aux modalités ci-dessous.

Tout ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au centième d'action près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice des BSA immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues en cas d'exercice des BSA immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1 à 9 ci-dessous, la nouvelle Parité d'Exercice sera déterminée avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir de la Parité d'Exercice qui précède ainsi calculée et arrondie. Toutefois, les BSA ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.1.7.5 de la présente Note d'Opération.

1. a) **En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté**, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription} + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action de la Société ou le droit préférentiel de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

1. b) **En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs porteurs à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte**, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription} + \text{Valeur du bon de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action après détachement du bon de souscription d'action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluse dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux actions existantes de la Société, en affectant au prix de cession le volume d'actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux actions existantes de la Société ;

- la valeur du bon de souscription d'action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription d'action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel le bon de souscription d'action est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite du bon de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription d'action, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers par exercice des bons de souscription en affectant à cette valeur ainsi déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.

2. En cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes réalisée par majoration de la valeur nominale des actions de la Société, la valeur nominale des actions que pourront obtenir les porteurs de BSA par exercice des BSA sera élevée à due concurrence.

4. En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille...), la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant la distribution} - \text{Montant par action de la distribution ou valeur des Titres financiers ou des actifs remis par action}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour où les actions de la Société sont cotées ex-distribution ;

- si la distribution est faite en nature :

- en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme indiqué ci-avant ;

- en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ; et
- dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de trois séances de bourse au sein de la période de dix séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

5. En cas d'attribution gratuite aux actionnaires de la Société de titres financiers autres que des actions de la Société, et sous réserve du paragraphe 1. b) ci-dessus, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale :

(a) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers était admis aux négociations sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite}}{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action ex-droit d'attribution gratuite de la Société est coté) de l'action ex-droit d'attribution gratuite pendant les trois premières séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-droit d'attribution gratuite ;
- la valeur du droit d'attribution gratuite sera déterminée comme indiqué au paragraphe ci-avant.

Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

(b) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers n'était pas admis aux négociations sur Euronext Paris (ou sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par action}}{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe a) ci-avant.
- si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions sont cotées ex-distribution, la valeur du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés. Si les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des trois séances de bourse, la valeur du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6. En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, l'exercice des BSA donnera lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

La nouvelle Parité d'Exercice sera déterminée en multipliant la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions de la Société contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les porteurs de BSA.

7. En cas de rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début du rachat et du rapport suivant :

$$\frac{\text{Valeur de l'action} \times (1 - \text{Pc}\%)}{\text{Valeur de l'action} - \text{Pc}\% \times \text{Prix de rachat}}$$

Pour le calcul de ce rapport,

- Valeur de l'action signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;

- Pc% signifie le pourcentage de capital racheté ; et

- Prix de rachat signifie le prix de rachat effectif.

8. En cas d'amortissement du capital, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'action avant amortissement} - \text{Montant de l'amortissement par action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-amortissement.

9. (a) En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices et/ou de création d'actions de préférence entraînant une telle modification, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la modification}}{\text{Valeur de l'action avant la modification} - \text{Réduction par action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport,

- la Valeur de l'action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification ;

- la réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société et soumise à l'approbation de l'assemblée générale de la masse des porteurs de BSA.

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, la nouvelle Parité d'Exercice sera ajustée conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

(b) En cas de création d'actions de préférence n'entraînant pas une modification de la répartition des bénéfices, l'ajustement de la Parité d'Exercice, le cas échéant nécessaire, sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 1 à 9 ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, la Société procèdera à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

4.1.7.5 Règlements des rompus

Tout porteur de BSA exerçant ses droits au titre des BSA pourra souscrire un nombre d'actions nouvelles de la Société calculé en appliquant au nombre de BSA présentés la Parité d'Exercice en vigueur.

En cas d'ajustement de la Parité d'Exercice et si le nombre d'actions ainsi calculé n'est pas un nombre entier, le porteur de BSA pourra demander qu'il lui soit délivré :

- soit le nombre entier d'actions immédiatement inférieur ; dans ce cas, il lui sera versé en espèces une somme égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice des BSA ;
- soit le nombre entier d'actions immédiatement supérieur, à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée, évaluée sur la base prévue à l'alinéa précédent.

Au cas où le porteur de BSA ne préciserait pas l'option qu'il souhaite retenir, il lui sera remis le nombre entier d'actions de la Société immédiatement inférieur plus un complément en espèces tel que décrit ci-dessus.

4.1.7.6 Information des porteurs de BSA en cas d'ajustement

En cas d'ajustement, les nouvelles conditions d'exercice seront portées à la connaissance des porteurs de BSA issus de la présente émission au moyen d'un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet au plus tard dans les 5 jours ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris dans les mêmes délais.

En outre, le Conseil d'administration de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

4.1.7.7 Représentant de la masse des porteurs de BSA

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les porteurs de BSA sont groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse jouissant de la personnalité civile et soumise à des dispositions identiques à celles qui sont prévues par les articles L. 228-47, L. 228-66 et L. 228-90 du Code de commerce.

Chaque représentant de la masse des porteurs de BSA aura, sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des porteurs de BSA tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des porteurs de BSA.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des porteurs de BSA ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour de la clôture de la Période d'Exercice des BSA. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

En application de l'article L.228-47 du Code de commerce, est désigné représentant unique titulaire de la masse des porteurs de BSA:

Association de représentation des masses de titulaires de valeurs mobilières (« ARM »)
Centre Jacques Ferronnière – 32 rue du Champ de Tir – CS 30812 – 44308 Nantes cedex 3

La rémunération du Représentant de la Masse, qui sera prise en charge par la Société, sera de mille (1000) euros par an. Elle sera payable i) le 31 décembre de chaque année ou, si le 31 décembre n'est pas un jour ouvré, le premier jour ouvré suivant le 31 décembre, et pour la première fois le 31 décembre 2014 et (ii) tant qu'il existera des BSA en circulation à cette date.

4.1.7.8 Modifications des caractéristiques des BSA

Possibles sous les conditions suivantes :

- autorisation préalable de l'assemblée des actionnaires sur la base d'un rapport d'expert qui ne sera fourni qu'en cas de modification du contrat d'émission susceptible d'influencer la valeur des BSA,
- approbation de la masse des porteurs de BSA.

Toute modification des caractéristiques des BSA fera l'objet d'un communiqué de la Société.

4.1.8 Autorisations

4.1.8.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires du 5 décembre 2014

L'attribution gratuite des BSA aux actionnaires de la Société est réalisée sur la base de la vingt-quatrième résolution adoptée par l'assemblée générale du 5 décembre 2014, reproduite ci-après:

«Vingt-quatrième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L.225-129 et suivants, L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

2. décide que le montant nominal total de l'augmentation de capital ne pourra pas être supérieur à un plafond de dix-sept millions cinq cent mille (17 500 000) euros, soit 3 500 000 actions de 5 euros de valeur nominale. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

3. décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible, et confère en outre au Conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

– limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,

– répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,

– offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

4. décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

5. prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7. prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.»

4.1.8.2 Décision du Conseil d'administration en date du 13 janvier 2015

Le Conseil d'administration, réuni le du 13 janvier 2015 et conformément à la délégation de compétences reçue aux termes de la vingt-quatrième résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 5 décembre 2014, a décidé à l'unanimité que :

- l'émission et l'attribution gratuite en faveur de l'ensemble des actionnaires de la Société de 6.328.181 BSA à raison d'un BSA par action, lesdits BSA donnant droit de souscrire un maximum de 3.480.499 actions nouvelles ordinaires de la Société d'une valeur nominale de 5 euros, à raison de 20 BSA pour 11 actions nouvelles, soit une augmentation maximum d'un montant nominal total de 17.402.495 euros.
- le prix de souscription d'une action nouvelle d'une valeur nominale unitaire de 5 euros sera égale à 58 euros par action et que les actions nouvelles émises au titre de l'exercice des BSA seront intégralement libérées en numéraire à la souscription ;
- les BSA pourront être exercés dès leur émission, qui devra intervenir avant le 30 avril 2015, jusqu'au 31 juillet 2016, les BSA non exercés devenant caducs à l'issue de cette période ;
- les BSA émis feront l'objet dès leur attribution d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ;
- les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA qui feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris seront des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes de la Sociétés et porteront jouissance et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions ;

Le Conseil d'administration a, par ailleurs décidé de donner tous pouvoirs au Directeur Général aux fins de :

- fixer, de manière générale, toutes autres modalités de cette opération le tout sous les réserves et conditions prévues dans la 24ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire relatée ci-dessus ;
- suspendre à une date qu'il déterminera et au plus tôt le 5 février 2015 l'exercice des stock-options actuellement exerçables pour la durée légale maximale de 3 mois ;
- ajuster, autant que nécessaire et dans la limite du plafond de 3.500.000 actions prévue dans la résolution susmentionnée, le nombre d'actions nouvelles à émettre et, en tant que de besoin, la

parité d'exercice des BSA pour tenir compte de l'exercice de stock-options préalablement à la suspension de leur exercice ;

- conclure tous accords et signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- constater la réalisation définitive de l'émission de BSA ;
- constater la ou les augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA et modifier les statuts en conséquence ;
- procéder aux formalités de publicité ;
- d'une manière générale faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la réalisation de cette opération.

Etant précisé que toutes possibilités ont également été données au Directeur Général de surseoir, le cas échéant, à ladite augmentation de capital, voire d'y renoncer.

4.1.8.3 Décision du Conseil d'administration en date du 13 février 2015

Le Conseil d'administration, réuni le 13 février 2015, a décidé à l'unanimité, après avoir constaté l'émission de 610 actions nouvelles réservées aux mandataires sociaux et salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées adhérents à un plan d'épargne d'entreprise et de 22.390 actions nouvelles de la Société par exercice options d'options de souscription et d'achat d'actions préalablement à la suspension de leur exercice le 12 février 2015 de :

- d'augmenter le nombre de BSA à émettre pour le passer de 6.328.181 à 6.351.181 à raison d'un BSA par action, lesdits BSA donnant droit de souscrire un maximum de 3.493.149 actions nouvelles ordinaires de la Société d'une valeur nominale de 5 euros, à raison de 20 BSA pour 11 actions nouvelles, soit une augmentation maximum d'un montant nominal total de 17.465.745 euros.
- que les autres modalités de cette opération telles que décidées lors de la réunion du 13 janvier 2015 restent inchangées.

Le Conseil d'administration a, par ailleurs, décidé à l'unanimité de confirmer l'ensemble des pouvoirs donnés au Directeur Général lors de sa réunion du 13 janvier 2015.

4.1.9 Date prévue de l'émission des BSA

La date prévue pour l'attribution gratuite des BSA est le 22 avril 2015, sur la base des soldes en Euroclear («**record date**») le 21 avril 2015 à la clôture.

4.1.10 Restrictions à la libre négociabilité des BSA

Il n'existe aucune restriction à la libre négociabilité des BSA, ni des actions émises en cas d'exercice de ceux-ci.

Achats par la Société et annulation des BSA : la Société se réserve le droit de procéder à tout moment sans limitation de prix ni de quantité, à des rachats en bourse ou hors bourse de BSA, ou à des offres publiques d'achat ou d'échange des BSA ou de toute autre manière. En cas de rachat hors bourse, la Société s'engage à désigner un expert indépendant chargé d'émettre une opinion qui devra permettre de se prononcer sur la valorisation actuelle du BSA, l'intérêt social de l'opération pour l'émetteur, et l'intérêt de l'opération pour les porteurs de BSA avec un chiffrage de l'avantage en résultant pour les porteurs et qui comprendra une conclusion sur le caractère équitable de la parité. Les BSA ainsi rachetés seront annulés dans les conditions prévues par la législation alors en vigueur.

4.2 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA

4.2.1 Description des actions nouvelles issues de l'exercice de BSA

4.2.1.1 Nature, catégorie et jouissance des actions nouvelles émises sur exercice des BSA

Les actions nouvelles émises par la Société sur exercice des BSA sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les actions nouvelles feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext à Paris. Elles seront assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext à Paris et seront admises aux négociations sur Euronext à Paris à compter de leur émission sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000036816.

4.2.1.2 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles issues de l'exercice de BSA

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs. Il est toutefois rappelé, à cet égard, qu'en application de l'article 8 alinéa 2 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à 10% doit impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Au jour du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, à l'exception du groupe SMA, aucun actionnaire ne détient au moins 10% des droits à dividendes de la Société.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de Société Générale, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de Société Générale, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

Les actions nouvelles feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central.

Il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titres 3 jours de négociation suivant l'exercice des BSA correspondants.

4.2.1.3 Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice de BSA

Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA porteront jouissance courante et seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Les actions nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir paragraphe 4.11.2.3 ci-après).

La politique de distribution des dividendes de la Société est décrite en détail au chapitre 5.3 du Document de Référence.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Droit de vote et droit d'information

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix au moins (article L. 225-122 du Code de commerce).

Il est rappelé à cet égard que :

- en application de l'article 8 alinéa 2 des statuts de la Société, tout actionnaire détenant au moins 10% des droits à dividendes qui ne se conformerait pas à l'obligation statutaire de mettre ses actions au nominatif, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. Au jour du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, à l'exception du groupe SMA, aucun actionnaire ne détient au moins 10% des droits à dividendes de la Société.
- l'assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 décembre 2014 a décidé de ne pas instituer au bénéfice des actionnaires de droit de vote double visé au troisième alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014, et a confirmé en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en assemblée générale à une seule voix.

Chaque action donne en outre le droit d'être informé sur le marché de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et aux conditions prévues par la loi et les statuts.

Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder une fraction du capital ou des droits de vote prévue par la loi informe la Société dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède.

L'information mentionnée au paragraphe précédent est également donnée, dans les mêmes délais, lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils légaux.

La personne tenue à l'information précise notamment le nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital ainsi que les droits de vote qui y sont attachés.

La personne tenue à l'information mentionnée ci-dessus, informe également l'AMF, dans un délai et selon des modalités fixés par son règlement général, à compter du franchissement du seuil de participation.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion des franchissements de seuils en capital et en des droits de vote déterminés par la loi, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir, selon les modalités fixées par l'AMF dans son règlement général.

Elle est adressée à la Société et à l'AMF dans le délai réglementaire.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

Identification des détenteurs de titres

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi. La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux

personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce).

4.2.1.4 Date prévue d'émission des BSA et des actions nouvelles

L'émission et l'attribution gratuite des BSA seront effectuées le 22 avril 2015 par l'intermédiaire d'Euroclear France.

Les actions nouvelles à émettre sur exercice des BSA seront livrées dans les meilleurs délais possibles, et au plus tard trois jours ouvrés à compter de cette date.

4.2.1.5 Restrictions à la libre négociabilité des BSA et des actions nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions nouvelles de la Société.

4.2.1.6 Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.2.1.7 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Le 29 janvier 2014, la SMABTP a déposé un projet d'offre publique d'achat sur les actions de la Société au terme de laquelle elle proposait aux actionnaires de la Société d'acquiescer la totalité des actions au prix de 48 euros par action. Cette offre était soumise à la condition de l'apport d'un nombre d'actions représentant un pourcentage d'au moins 51% du capital et des droits de vote sur une base totalement diluée.

Le 20 février 2014, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a considéré à l'unanimité que « l'Offre est 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 », « tout en constatant que l'Offre représente une opportunité pour les actionnaires qui souhaiteraient bénéficier d'une liquidité immédiate et intégrale de leur participation ». L'avis du conseil d'administration précisait toutefois que « le prix de 48,0 € par action proposé par la SMABTP ne reflète pas suffisamment la valeur intrinsèque de la Société ».

Cette offre a été déclarée conforme par l'AMF le 4 mars 2014 (avis n°214C0339 publié le 4 mars 2014).

Compte tenu, notamment, des réserves sur le prix de l'offre initiale émises par le conseil d'administration de la Société et des résultats 2013 de la Société, le 16 avril 2014, la SMABTP a déposé une première offre en surenchère aux termes de laquelle notamment :

- (i) elle relevait le prix offert de 48 euros à 53 euros,
- (ii) elle abaissait le Seuil de Renonciation de 51 à 40% et,

Cette offre en surenchère a été déclarée conforme par l'AMF le 29 avril 2014.

Enfin, compte tenu d'une offre concurrente déposée le 4 juin 2014 par la société Eurobail au prix de 55 euros par action de la Société, la SMABTP a déposé une seconde offre en surenchère en date du 13 juin 2014 aux termes de laquelle elle relevait le prix offert à 58 euros par action et supprimait le seuil de renonciation.

Cette offre en surenchère a été déclarée conforme par l'AMF le 24 juin 2014.

A l'issue de période d'offre initiale qui s'est clôturée le 6 août 2014, la SMABTP a obtenu 49,14% du capital et des droits de vote. A l'issue de la période de réouverture de l'offre qui s'est clôturée le 10 septembre 2014, la SMABTP a obtenu 89,88% du capital et des droits de vote.

4.3 Régime fiscal

Les développements qui suivent sont fondés sur les dispositions du Code Général des Impôts (CGI) actuellement en vigueur et sont par conséquent susceptibles de changements dans le futur. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple aperçu des règles fiscales applicables et que leur situation personnelle doit être examinée avec leur conseil habituel.

4.3.1 Régime fiscal des BSA

Les gains réalisés lors de la cession des BSA seront imposés selon les régimes applicables aux plus-values mobilières décrits ci-dessous (voir paragraphe 4.11.2.1. b), 4.11.2.2 c) et 4.11.2.3 b) de la présente note d'opération). Il est précisé pour les porteurs de BSA personnes morales françaises, que ces BSA ne peuvent constituer des titres de participation et dès lors ouvrir droit au régime des plus-values à long terme décrit au second paragraphe du 4.11.2.2 c) ci-dessous.

4.3.2 Régime fiscal des actions émises sur exercice des BSA

4.3.2.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques résidentes de France détenant des titres dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des personnes physiques résidentes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Lorsque les dividendes proviennent de bénéfices taxables de la Société, donc à l'exclusion des bénéfices relevant du régime SIIC visé à l'article 208 C II du CGI, un abattement de 40% prévu à l'article 158 3 2° du CGI est susceptible de s'appliquer. A noter que les dividendes sont soumis, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 21%. Le prélèvement s'applique sur le montant brut du dividende versé et constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante.

Le montant des dividendes effectivement perçu est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5% correspondant (i) à la contribution sociale généralisée au taux de 8,2% (dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement), (ii) à la contribution pour le remboursement de la dette sociale au taux de 0,5%, (iii) au prélèvement social de 4,5% et (iv) aux contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3% et 2%.

b) Plus-values ou moins-values

Conformément à l'article 150-0 A du CGI, les plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession de titres de la Société sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le montant de la plus-value imposable peut, sous conditions, être diminué d'un abattement pour durée de détention tel que prévu à l'article 150-0 D 1 ter du CGI (50% après deux ans de détention, 65% après huit ans de détention).

Conformément à l'article 150-0 D, 3 du CGI, en cas de cession d'un ou plusieurs titres appartenant à une série de titres de même nature acquis pour des prix différents, le prix d'acquisition à retenir est la valeur moyenne pondérée d'acquisition de ces titres (**règle dite du « prix moyen pondéré d'acquisition » ou « PMP »**).

La plus-value effectivement réalisée est soumise aux mêmes prélèvements sociaux que les dividendes (voir *a*) ci-dessus).

4.3.2.2 Personnes morales résidentes fiscales de France

a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Lorsque les dividendes sont prélevés sur des bénéfices taxable de la Société, donc à l'exclusion des bénéfices relevant du régime SIIC visé à l'article 208 C II du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant une participation représentant au moins 5% du capital et des droits de vote de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI (les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères doivent notamment être ou avoir été conservés pendant un délai de deux ans). En application de ce régime, les dividendes perçus par la société mère sont soumis à l'impôt sur les sociétés sur une quote-part limitée à 5% de leur montant.

Dans les autres cas, les dividendes sont imposables dans les conditions de droit commun (taux normal de l'impôt sur les sociétés égal à 33,1/3% majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale de 3,3% et d'une contribution exceptionnelle de 10,7%).

b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

En vertu de l'article 119 bis 2. 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

c) Plus-values ou moins-values

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession de titres de portefeuille sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (taux normal de l'impôt sur les sociétés égal à 33,1/3% majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale de 3,3% et d'une contribution exceptionnelle de 10,7%).

Lorsqu'elles sont afférentes à des titres de participation détenus dans une société foncière cotée comme les SIIC et possédés depuis au moins deux ans, les plus-values font l'objet d'une imposition selon le régime dit du long-terme. Les plus-values sont dès lors imposées au taux de 19% majoré, le cas échéant, des contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés.

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques. Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

4.3.2.3 *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France*

a) Dividendes

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française, et à (iii) 30 % dans les autres cas. A noter que le taux d'imposition est de 75% lorsque les bénéficiaires des revenus sont domiciliés dans un Etat non coopératif.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne les conditions et modalités d'application de la retenue à la source au taux réduit prévu, le cas échéant, par les conventions fiscales applicables.

b) Plus-values

Pour les actionnaires détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value s'analyse en un revenu de source française sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application de la retenue à la source au taux réduit prévu, le cas échéant, par les conventions fiscales applicables.

4.3.2.4 *Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10% des droits à dividende de la Société*

L'article 208 C II ter du CGI prévoit qu'un prélèvement de 20% s'applique aux distributions effectuées par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable et doit être acquitté par la Société. Les dispositions statutaires de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée par attribution gratuite de BSA aux actionnaires à raison d'un (1) BSA pour une (1) action ordinaire enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 21 avril 2015. 6.351.181 BSA seront émis et attribués.

Le Prix d'Exercice des BSA fait apparaître une surcote d'environ 14,9% sur le cours de bourse de STE à la clôture du 14 avril 2015 et de 15,3% sur le cours moyen pondéré des 20 séances de bourse qui précèdent le 14 avril 2015.

Toutefois, le conseil d'administration considère que l'ANR triple net EPRA consolidé par action qui est l'un des principaux critères pour juger de la valorisation d'une foncière représente la vision la plus actualisée de la valeur des actions de la Société. Le Prix d'Exercice fait apparaître une décote de 0,34 % par rapport à l'actif net réévalué par action au 31/12/2014. L'exercice de la totalité des 6.351.163 BSA (correspondant à la totalité des BSA émis) est susceptible de donner lieu à l'émission de 3.493.149 actions nouvelles de la Société.

Les BSA pourront être exercés à tout moment à compter du 22 avril 2015 jusqu'au 31 juillet 2016 inclus. Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 31 juillet 2016 à la clôture de la séance de bourse deviendront caducs et perdront toute valeur.

L'exercice du droit de souscription ou d'achat attaché aux options de souscription et d'achat d'actions de la Société actuellement en vigueur ayant été suspendus à compter du 12 février 2015 à minuit, les titulaires de ces options n'ayant pas exercés leurs droits avant cette date ne recevront aucun BSA.

5.1.2 Montant de l'émission

Le produit de l'Emission versé à la Société proviendra exclusivement de l'exercice des BSA.

Sur la base de 3.493.149 actions nouvelles de la Société émises sur exercice de la totalité des BSA à un prix de 58 euros par action nouvelle, le produit brut de l'émission, prime d'émission incluse, s'élèvera à 202.602.642 euros, dont 17.465.745 euros de nominal et 185.136.897 euros de prime d'émission.

5.1.3 Période d'exercice des BSA et modalités de souscription

a) Période de souscription

Les BSA peuvent être exercés du 22 avril 2015 au 31 juillet 2016 jusqu'à 17 heures (heure de Paris).

Pour exercer leur BSA, les détenteurs des BSA (actionnaires ou cessionnaires) devront faire parvenir leurs instructions de souscription à leur intermédiaire teneur de compte, accompagnées du paiement du Prix d'Exercice correspondant au nombre d'actions souscrites par BSA exercés, à tout moment entre le 22 avril 2015 et le 31 juillet 2016 (inclus).

Les instructions de souscription sont irrévocables.

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription de 11 actions ou d'un multiple de 11 actions. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions, il devra faire son affaire de l'acquisition pendant leur période de cotation sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront aussi être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (soit entre le 22 avril 2015 et le 31 juillet 2016 inclus).

A compter du 31 juillet 2016, plus aucune instruction concernant les BSA ne pourra être prise en compte. Les BSA non exercés seront alors caducs et ne pourront plus être négociés à l'issue de la séance de bourse du 31 juillet 2016.

b) Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

15 avril 2015	Visa de l'AMF sur le Prospectus
16 avril 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'opération et les modalités de mise à disposition du Prospectus

	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission et d'admission aux négociations des BSA sur Euronext Paris
22 avril 2015	Emission et attribution gratuite des BSA Admission des BSA aux négociations sur Euronext Paris Ouverture de la période d'exercice des BSA
13 mai 2015	Publication d'un communiqué sur le maintien du statut SIIC
31 juillet 2016	Clôture de la période d'exercice des BSA – fin de la cotation des BSA et caducité des BSA non exercés

Le calendrier ci-dessus et les dates figurant par ailleurs dans la présente note d'opération sont fournis à titre indicatif et pourront être modifiés en raison d'événements indépendants de la volonté de la Société et affectant le bon déroulement de l'opération. Toute modification du calendrier fera l'objet d'un communiqué de la Société et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

5.1.4 Incidence de l'exercice des BSA

L'incidence de l'exercice des BSA est détaillée dans la section 9 « Dilution » de la présente note d'opération.

5.1.5 Révocation/Suspension de l'offre

Néant.

5.1.6 Réduction de la souscription

Non applicable.

5.1.7 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

Le montant minimum d'une souscription sera de 11 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 20 BSA et le paiement de 58 euros par action nouvelle au titre du prix de souscription.

Aucun montant maximum n'est applicable à une souscription dans le cadre de cette émission.

5.1.8 Révocation des ordres de souscription

Les instructions d'exercice des BSA sont irrévocables.

5.1.9 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions nouvelles

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 31 juillet 2016 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 31 juillet 2016 inclus auprès de Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 Nantes.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription correspondant au Prix d'Exercice du BSA, versé dans son intégralité en numéraire.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 Nantes.

Les actions nouvelles émises à la suite de l'exercice des BSA seront livrées dans les meilleurs délais possibles, et au plus tard trois jours ouvrés à compter de cette date.

5.1.10 Publication des résultats de l'offre

Non applicable, les BSA étant attribués gratuitement en totalité à la date de livraison le 22 avril 2015

5.1.11 Procédure d'exercice et négociabilité des BSA

Aucune disposition particulière concernant la négociabilité des BSA n'est applicable à la présente opération. Les modalités d'exercice des BSA sont visées au paragraphe 5.1.3 ci-dessus

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

Les BSA seront attribués aux actionnaires de la Société inscrits en comptes à l'issue de la journée comptable du 21 avril 2015, selon les modalités décrites au paragraphe 4.1.1. Les titulaires initiaux des BSA ainsi que les cessionnaires de ces BSA pourront souscrire aux actions nouvelles.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des BSA et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de BSA émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

5.2.1.1 Restrictions concernant les Etats membres de l'Espace économique européen (autres que la France) ayant transposé la Directive Prospectus

S'agissant des Etats membres de l'Espace économique européen autres que la France (les « **Etats membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des BSA et/ou des actions nouvelles rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats membres. Par conséquent, les actions nouvelles et/ou les BSA peuvent être offerts dans les Etats membres uniquement :

(a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;

(b) à moins de 100 ou, si l'État membre a transposé les dispositions applicables de la Directive 2010/73/UE, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés au sens de la Directive Prospectus) sous réserve des dispositions de la Directive Prospectus et de l'accord préalable des Chefs de File Associés ; ou

(c) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « offre au public des BSA ou des actions nouvelles » dans un Etat membre donné ayant transposé la Directive Prospectus signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat membre considéré. L'expression « **Directive Prospectus** » signifie la directive 2003/71/CE, telle que modifiée, notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans l'État membre considéré, telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

5.2.1.2 Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Ni les actions nouvelles, ni les BSA n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique, telle que modifiée (U.S. Securities Act of 1933, tel que modifié, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** ») ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un autre des Etats-Unis d'Amérique. Les actions nouvelles et les BSA ne peuvent être offerts, vendus, exercés ou livrés sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou à des, ou pour leur compte ou au bénéfice de, ressortissants des États-Unis (« **U.S. persons** »), tel que défini par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, sauf dans le cadre d'une offre faite au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement du *U.S. Securities Act* ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un autre des Etats-Unis d'Amérique.

De plus, aucun effort de vente (« *directed selling effort* ») (telle que cette expression est définie dans le Règlement S) dirigé vers les Etats-Unis d'Amérique ou un acte de « *general solicitation or advertising* » (tel que cette expression est définie dans le Règlement D de l'U.S. Securities Act) aux Etats-Unis d'Amérique ne pourra être entrepris.

Chaque acquéreur d'actions nouvelles et toute personne achetant et/ou exerçant des BSA sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des actions nouvelles ou des BSA, qu'il acquiert les actions ou achète et/ou exerce les BSA dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S de l'U.S. Securities Act.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des Etats-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les Etats-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs BSA et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des Etats-Unis d'Amérique.

Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles ni d'exercice des BSA de clients ayant une adresse située aux Etats-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin de 40 jours à compter de la date du visa de l'AMF sur le présent Prospectus, une offre de vente ou une vente des BSA et/ou actions nouvelles aux Etats-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être pure violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

5.2.1.3 Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le présent Prospectus n'a pas été approuvé par la Financial Services Authority (le « FSA ») ou toute autre autorité de régulation au sens de l'article 85 du Financial Services and Markets Act de 2000 (le « FSMA »). Ni les actions nouvelles ni les BSA ne peuvent être offerts ou cédés au Royaume-Uni et les BSA ne peuvent pas être exercés par toute personne au Royaume-Uni autre qu'un « investisseur qualifié » au sens de l'article 86(7) du FSMA, en ce compris (i) les personnes morales agréées ou autorisées à exercer sur les marchés financiers ou des entités qui ne sont pas réglementées à cette fin, et dont l'objet social exclusif est d'investir dans des titres financiers ou des sociétés qui ne sont pas des petites et moyennes entreprises au sens de l'article 2.1(e) de la Directive Prospectus, (ii) les investisseurs enregistrés sur le fichier tenu par le FSA en application de l'article 87R du FSMA, et (iii) les investisseurs habilités dans un état de l'Espace économique européen autre que le Royaume-Uni considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de la Directive Prospectus ou susceptibles d'une autre qualification qui ne soit pas en violation de l'article 85 du FSMA. Ni l'admission aux négociations des actions nouvelles ni celle des BSA sur un marché réglementé au Royaume-Uni ne sera demandée.

En outre, le Prospectus ou tout autre document relatif aux BSA et/ou aux actions nouvelles est adressé et destiné uniquement aux personnes situées au Royaume-Uni qui sont des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(1)(e) de la Directive Prospectus et qui sont (i) des professionnels en matière d'investissement (« **Investment professionals** ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, ou (ii) des personnes visées par l'article 49(2) (a) à (d) (sociétés à capitaux propres élevés, associations non immatriculées, etc.) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les actions nouvelles et les BSA sont uniquement destinés aux Personnes Habilitées. Toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition portant sur des actions nouvelles et des BSA ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées et aucune personne autre que des Personnes Habilitées ne procédera à un investissement ou à une activité d'investissement sur la base du présent document.

5.2.1.4 Restrictions concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les BSA et/ou les actions nouvelles ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions d'exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Compte tenu de l'objectif de maintien du statut SIIC de la Société, le groupe SMA recherche actuellement des investisseurs tiers susceptibles de lui racheter et d'exercer tous ses BSA le 5 mai 2015 au plus tard mais ne dispose au jour du Prospectus d'aucun engagement écrit d'acquisition et d'exercice de BSA. La Société tiendra le marché informé des cessions de BSA qui seront réalisées par le groupe SMA, du nombre de BSA cédés et de leur prix de cession ainsi que des modalités spécifiques qui seraient le cas échéant convenues.

Il est précisé qu'en cas de perte du statut SIIC le 5 mai 2015, le groupe SMA continuera de rechercher des investisseurs susceptibles de lui racheter et d'exercer tout ou partie de ses BSA.

Toutefois, l'objectif de développement du portefeuille immobilier de la STE étant prioritaire, le groupe SMA exercera tout ou partie des BSA en cas de nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

La Société n'a pas connaissance de l'intention de ses autres actionnaires ou mandataires sociaux quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

5.2.3 Information pré-allocation

Non applicable.

5.2.4 Surallocation et rallonge

Non applicable.

5.3 Prix d'Exercice des BSA

Les BSA sont attribués gratuitement. 20 BSA donneront le droit de souscrire à 11 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, portant jouissance courante à compter de leur livraison, au Prix d'Exercice global de 58 euros par action, chacune de 5 euros de valeur nominale, soit avec une prime d'émission de 53 euros par action.

Le Prix d'Exercice de 58 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société au moment de l'exercice des BSA.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

5.4 Placement et Prise ferme

5.4.1 Placement et Prise ferme

L'opération ne donne pas lieu à placement ni prise ferme.

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui de l'exercice des BSA seront centralisés chez Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 Nantes.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 Nantes.

5.4.3 Garantie - Engagement d'abstention

Garantie

L'émission des actions nouvelles sur exercice des BSA ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Engagement d'abstention

Non applicable

5.4.4 Date de signature du contrat de garantie

Non applicable.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

Les BSA seront admis et négociés sur Euronext Paris à compter du 22 avril 2015 jusqu'à la clôture de la Période d'Exercice et de cotation, soit jusqu'au 31 juillet 2016 inclus, sous le code ISIN FR0012646818.

Les actions nouvelles à émettre sur exercice des BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter de leur émission sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le même code ISIN FR0000036816.

6.2 Place de cotation

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

6.4 Contrat de liquidité

Non applicable.

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable.

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre sur exercice des BSA et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants :

- Produit brut maximum de l'augmentation de capital : 202.602.642 euros.
- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 1.855.000 euros.
- Produit net maximum estimé de l'augmentation de capital : environ 200.747.642 euros.

9. DILUTION

9.1 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2014 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ¹
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	57,1	57
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	57,41	57,38

¹ Ce chiffre ne prenant pas en compte l'exercice des 600.000 bons autonomes d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A.

9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Drospectus) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée ¹
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1	0,99
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 3.493.149 actions nouvelles	0,65	0,64

¹ Ce chiffre ne prenant pas en compte l'exercice des 600.000 bons autonomes d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A.

9.3 Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote
groupe SMA	8.751.935	88,90%	8.751.935	88,90%
Autodétention	-	-	-	-
Autres actionnaires	1.092.395	11,1%	1.092.395	11,1%
Total	9.844.330	100%	9.844.330	100 %

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Madame Hélène Kermorgant
Cabinet Expertise & Audit SA
 26, rue Cambacérès 75 008 Paris

Monsieur Yves Nicolas
Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit
 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Christian Perrier
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles
 63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Corevise

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris

26, rue Cambacérés 75 008 Paris

10.3 Rapport d'expert

Non applicable.

10.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Non applicable

10.5 Equivalence de l'information

L'information faisant l'objet du présent Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.

10.6 Mise à jour de l'information concernant la Société

L'information concernant la Société figure dans le Document de Référence, disponible sans frais au siège social de la Société, sur le site Internet de la Société (www.societetou Eiffel.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les informations ci-après complètent et/ou rectifient le Document de Référence, déposé auprès de l'AMF le 18 mars 2015 sous le numéro D.15-0154, qui est incorporé par référence dans la présente note d'opération.

10.6.1 Répartition du capital de la Société

Le 14 avril 2015, la SMABTP qui détenait 5.646.410 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 88,90% du capital et des droits de vote de la Société a procédé par voie de cession en numéraire à un reclassement interne au sein du groupe SMA d'une partie de sa participation. Ces reclassements ont pour objectif de répartir la participation dans la STE entre les entités du groupe SMA selon leurs besoins financiers. Ils visent également à permettre la mise en œuvre de la stratégie de la STE en assurant que le groupe SMA pourra, le cas échéant, apporter à cette dernière les financements dont elle aura besoin, chacune des sociétés actionnaires pouvant alors y contribuer.

A la suite de ce reclassement, la Société est contrôlée à hauteur de 88,90% par les sociétés suivantes du groupe SMA agissant de concert, le reste du capital étant détenu par le public :

Société du groupe SMA	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote
SMABTP	3.426.410	53,95%	3.426.410	53,95%
SMAvie ²	2.160.000	34,01 %	2.160.000	34,01 %
SMA SA	40.000	0,63 %	40.000	0,63 %
Imperio	20.000	0,31 %	20.000	0,31 %

² L'AMF a octroyé à la SMAvie une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat compte tenu du franchissement du seuil de 30% du capital et des droits de vote dans le cadre de ce reclassement intra-groupe (D&I 215C0377 du 31 mars 2015)

10.6.2 Facteurs de risques - Litiges

La mention suivante est ajoutée au 3^{ème} alinéa du paragraphe 4.3a) du Document de Référence, Risques juridiques, page 66 : « Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe ».

10.6.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

En complément du rapport du Président sur le contrôle interne qui figure à l'annexe 4 au rapport de gestion, page 142 du Document de Référence, le tableau présenté ci-dessous énumère la liste des 15 recommandations du Code MiddleNext indiquant pour chacune d'elles si la Société s'y conforme ou non et le cas échéant la raison de la non-conformité :

numéro	sujet	recommandations	application par Société de la Tour Eiffel
R1	Cumul contrat de travail et mandat social	Il est recommandé que le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général (sociétés anonymes à conseil d'administration), président du directoire (sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance) et gérant (sociétés en commandite par actions). Le rapport à l'assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.	Aucun dirigeant mandataire social n'est titulaire d'un contrat de travail avec la Société ou ses filiales.
R2	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Il est recommandé que le conseil d'administration de chaque entreprise détermine le niveau de rémunération de ses dirigeants ainsi que l'information communiquée à ce propos, conformément aux exigences légales et réglementaires et en se fondant sur les sept principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Exhaustivité : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération. • Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise. • Benchmark : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la société, tout en prêtant attention à son effet inflationniste. • Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise. • Lisibilité des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes. • Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants. • Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur les rémunérations perçues par les dirigeants 	Cette recommandation est appliquée sauf en ce qui concerne la rémunération variable du nouveau directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, fixée à 50 000 euros maximum, qui n'est pas soumise à des critères de performance. En effet, un montant de 50% de cette rémunération est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le Conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période.
R3	Indemnités de départ	Il est recommandé, dans le cas où une indemnité de départ a été prévue dans des conditions conformes à la loi, que son plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail, n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du dirigeant est notoirement déconnectée du marché (cas, en particulier, des jeunes entreprises). Il est également recommandé d'exclure tout versement d'indemnités de départ à un dirigeant mandataire social s'il quitte à son initiative la société pour exercer de nouvelles fonctions ou change de fonctions à l'intérieur d'un groupe. Il convient par ailleurs d'éviter tout gonflement artificiel de sa rémunération dans la période préalable au départ.	Le directeur général, Monsieur Philippe Lemoine, ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
R5	Stock options et attribution gratuite d'actions	<u>Conditions d'attribution :</u> Il est recommandé de ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock options ou d'actions gratuites. Il est également recommandé de ne pas attribuer de stock options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ. <u>Conditions d'exercice et d'attribution définitive :</u> Il est recommandé que l'exercice de tout ou partie des stock options ou l'attribution définitive de tout ou partie des actions gratuites au bénéfice des dirigeants soient soumis à des conditions de performance pertinentes traduisant l'intérêt à moyen/long terme de l'entreprise.	Aucune attribution de stock-options ou d'actions gratuites n'a eu lieu en 2014 et en 2015 jusqu'à ce jour.

R6	Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	Il est recommandé de se doter d'un règlement intérieur du conseil comportant au moins les cinq rubriques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • rôle du conseil et, le cas échéant, opérations soumises à autorisation préalable du conseil ; • composition du conseil /critères d'indépendance des membres ; • devoirs des membres (déontologie : loyauté, non concurrence, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité etc.) ; • fonctionnement du conseil (fréquence, convocation, information des membres, utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication) et le cas échéant, des comités ; • règles de détermination de la rémunération des membres. 	Cette recommandation est appliquée.
R7	Déontologie des membres du conseil	Il est recommandé d'observer les règles de déontologie suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • au moment de la prise de mandat, chaque membre du conseil doit prendre connaissance des obligations résultant de son mandat et notamment celles relatives aux règles légales de cumul des mandats, avant de l'accepter ; il signe le règlement intérieur du conseil ; • le nombre d'actions de la société que doit posséder chaque membre du conseil est à la discrétion du conseil et indiqué dans le règlement intérieur, sous réserve des dispositions statutaires de la société ; • en cas de conflit d'intérêts survenant après l'obtention de son mandat, un administrateur doit informer le conseil, s'abstenir de voter ou de participer aux délibérations, et, le cas échéant, démissionner. Une absence d'information équivaut à la reconnaissance qu'aucun conflit d'intérêts n'existe ; • chaque membre du conseil doit être assidu et participer aux réunions du conseil et des comités dont il est membre ; • chaque membre du conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions ; • chaque membre du conseil doit respecter un véritable secret professionnel ; • chaque membre du conseil doit assister aux réunions de l'assemblée générale. Il est recommandé que l'administrateur, lorsqu'il exerce un mandat de « dirigeant », n'accepte pas plus de trois autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.	Ces règles de déontologie sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'administration en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter, hormis le point relatif à la signature du règlement intérieur. Cette recommandation de signature est remplacée par la transmission de ce document à chaque administrateur.
R8	Composition du conseil - Présence de membres indépendants au sein du conseil	Il est recommandé que le conseil accueille au moins 2 membres indépendants. Ce nombre pourra être ramené à 1 membre dans l'hypothèse où le conseil est composé de 5 membres ou moins. Il pourra être augmenté dans les conseils dont l'effectif est important. Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement : <ul style="list-style-type: none"> • ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ; • ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ; • ne pas être actionnaire de référence de la société ; • ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ; • ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années. Il appartient au conseil d'administration d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus. Sous réserve de justifier sa position, le conseil peut considérer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères ; à l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.	La Société n'accueille actuellement au sein du conseil d'administration composé de sept membres qu'un seul membre qualifié d'indépendant selon les critères définis par le Code Middlenext. Néanmoins, il est dans l'intention de la Société de se conformer à cette recommandation.
R9	Choix des administrateurs	Il est recommandé que des informations suffisantes sur l'expérience et la compétence de chaque administrateur soient communiquées à l'assemblée générale et que la nomination de chaque administrateur fasse l'objet d'une résolution distincte.	Cette recommandation est appliquée par la Société.
R10	Durée des mandats des membres du conseil	Il est recommandé que le conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, dans les limites fixées par la loi.	Cette recommandation est appliquée par la Société.
R11	Information des membres du conseil	Il est recommandé que les membres du conseil évaluent eux mêmes si l'information qui leur a été communiquée est suffisante et demandent, le cas échéant, toutes les informations complémentaires qu'ils jugeraient utiles. Il est recommandé que le règlement intérieur prévoie les modalités pratiques de délivrance de cette information, tout en fixant des délais raisonnables. Il est également recommandé que la société fournisse aux administrateurs toute information nécessaire entre les réunions du conseil lorsque l'actualité de l'entreprise le justifie.	Cette recommandation est appliquée par la Société.
R12	Mise en place de comités	Il est recommandé que chaque société décide, en fonction de sa situation, de créer ou non un ou plusieurs comités spécialisés ad hoc (audit, rémunérations, nominations, stratégie...). En ce qui concerne la mise en place d'un comité d'audit, la société décide, conformément à la réglementation applicable et en fonction de sa situation, de créer un comité d'audit ou de réunir son conseil pour en assurer lui-même la mission dans les conditions définies par les textes.	Cette recommandation est appliquée par la Société.
R13	Réunions du conseil et des comités	Il est recommandé que la fréquence et la durée des réunions permettent un examen approfondi des thèmes abordés. La fréquence est à la discrétion de l'entreprise selon sa taille et ses caractéristiques propres, mais un minimum de 4 réunions annuelles est recommandé. Chaque réunion du conseil fait l'objet d'un procès-verbal résumant les débats. Le rapport du président doit indiquer le nombre de réunions annuelles du conseil et le taux de participation des administrateurs.	Cette recommandation est appliquée par la Société sauf en ce qui concerne le nombre minimum de réunions annuelles des comités. En effet, le nombre de réunions du Comité d'audit et du Comité de nomination et des rémunérations planifié pour 2015 est inférieur à quatre pour chacun de ces comités, mais considéré comme suffisant pour couvrir l'ensemble de leur mission.
R14	Rémunération des administrateurs	Il est recommandé que la répartition des jetons de présence, dont le montant global est décidé par l'assemblée générale, soit arrêtée par le conseil en fonction de l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction. La société donne, dans son rapport annuel et dans le rapport du président, une information sur les jetons de présence versés.	Cette recommandation est appliquée par la Société.
R15	Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Il est recommandé qu'une fois par an, le président du conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de la séance.	Cette recommandation n'a pas encore pu être appliquée par la Société depuis l'adoption du Code Middlenext qui date du 16 octobre 2014.

10.6.4 Contrôle de la Société

Il est ajouté à la fin du paragraphe 5.2 du Document de Référence, Actionnariat du groupe, page 75, la précision suivante : « *A la connaissance de la Société, des mesures ont été prises afin d'éviter un contrôle abusif de la Société : désignation d'un directeur général n'appartenant pas au groupe de l'actionnaire majoritaire et disposant d'une expérience et de compétences lui permettant d'exercer ses fonctions avec l'indépendance requise, nomination d'un administrateur indépendant au conseil d'administration, au comité d'audit et au comité des nominations et des rémunérations. La Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive* ».

10.6.5 Contrôleurs légaux des comptes

Le cabinet PricewaterhouseCoopers audit, commissaire aux comptes titulaire de la Société, est représenté depuis l'exercice 2011 par Monsieur Yves Nicolas.

Le cabinet Expertise et Audit SA, commissaire aux comptes titulaire de la Société, est représenté depuis l'exercice 2009 par Madame Hélène Kermorgant.

10.6.6 Substitution du terme "inscription en compte"

Le terme "*inscription en compte*" est substitué au terme "*enregistrement comptable*", en application du décret 2014-1466 du 8 décembre 2014, au 4^{ème} alinéa du paragraphe 3.4.1.1, Assemblées générales, du Document de Référence, page 272, ainsi que dans le projet de 21^{ème} résolution de l'assemblée générale extraordinaire qui figure en page 169 du Document de Référence.

10.6.7 Projet d'acquisition à Guyancourt

Le 24 mars 2015, la Société a remis une lettre d'offre ferme sur un immeuble situé à Guyancourt (5.700 m²). Cette lettre d'offre ferme a été acceptée et la Société est en exclusivité jusqu'à la signature de la vente qui doit intervenir le 17 avril 2015. Cette acquisition sera financée par la mise en place d'un compte courant avec le groupe SMA pour la totalité du prix.