

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT**

**VISANT**

**LES ACTIONS DE LA SOCIETE**



**INITIEE PAR**



**AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES,  
NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE  
DE LA TOUR EIFFEL**



Le présent document relatif aux autres informations de la Société de la Tour Eiffel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») le 19 mars 2014, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006 de l'AMF. Ce document a été établi sous la responsabilité de la Société de la Tour Eiffel.

Le présent document complète la note en réponse de la Société de la Tour Eiffel déposée auprès de l'AMF le 11 mars 2014 et visée par l'AMF le 19 mars 2014 sous le numéro 14-089.

Des exemplaires du présent document ainsi que de la Note en Réponse de la Société de la Tour Eiffel sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de la Société de la Tour Eiffel ([www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)). Ils peuvent également être obtenus sans frais auprès du siège social de la Société de la Tour Eiffel, 20-22, rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris.

Un communiqué sera diffusé le 20 mars 2014 conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>1 INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF .....</b>	<b>4</b>
<b>2 EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU DOCUMENT DE REFERENCE ET DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL..</b>	<b>5</b>
<b>2.1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE LA SOCIETE .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 INFORMATIONS RELATIVES A DES CESSIONS D'ACTIFS .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3 INFORMATIONS RELATIVES AU VERSEMENT D'UN ACOMPTE SUR DIVIDENDE PAR LA SOCIETE.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4 INFORMATIONS RELATIVES A LA FIN DES NEGOCIATIONS EXCLUSIVES AVEC PATRON CAPITAL PARTNERS CONCERNANT UN PROJET D'APPORT D'ACTIF REMUNERE EN TITRES.....</b>	<b>28</b>
<b>2.5 INFORMATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES JUDICIAIRES .....</b>	<b>29</b>
<b>2.6 INFORMATIONS RELATIVES A LA SUSPENSION DU CONTRAT DE LIQUIDITE.....</b>	<b>30</b>
<b>2.7 AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>30</b>
<b>2.8 COMMUNIQUES DE PRESSE PUBLIES PAR LA SOCIETE .....</b>	<b>31</b>
<b>3 COMPOSITION DES ORGANES SOCIAUX.....</b>	<b>32</b>
<b>3.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....</b>	<b>32</b>
<b>3.2 COMPOSITION DE LA DIRECTION.....</b>	<b>32</b>
<b>3.3 COMPOSITION DES COMITES SPECIALISES .....</b>	<b>33</b>
<b>4 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1 STRUCTURE ET REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2 OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS D' ACTIONS ET ACTIONS ATTRIBUEES GRATUITEMENT .....</b>	<b>34</b>
<b>5 RESOLUTIONS APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 30 MAI 2013 .....</b>	<b>38</b>
<b>6 FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>44</b>
<b>7 PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>45</b>
<b>7.1 NOM ET FONCTION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE .....</b>	<b>45</b>
<b>7.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE .....</b>	<b>45</b>

## PREAMBULE

Il est rappelé qu'en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 232-1 du règlement général de l'AMF, la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, société d'assurances mutuelles dont le siège social est sis 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris, identifiée sous le numéro 775 684 764 RCS Paris (la « **SMABTP** » ou l' « **Initiateur** ») propose de manière irrévocable aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est sis 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris, identifiée sous le numéro 572 182 269 RCS Paris (la « **Société de la Tour Eiffel** » ou la « **Société** »), d'acquérir, dans les conditions décrites dans la note d'information visée par l'AMF le 4 mars 2014 sous le numéro 14-067 (la « **Note d'Information** ») et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après, la totalité de leurs actions de la Société (les « **Actions** ») au prix de 48 euros par Action (l' « **Offre** »).

Les Actions sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000036816 (mnémorique « **EIFF** »).

Conformément à la Note d'Information, l'Offre porte sur la totalité des Actions à la date du dépôt du projet d'Offre, l'Initiateur n'en détenant, directement ou indirectement, aucune,

- (i) qui sont d'ores et déjà émises soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 6.253.916 Actions au 31 décembre 2013, ou
- (ii) qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (tel que ce terme est défini au paragraphe 2.12 de la Note d'Information), à raison de l'exercice des options de souscription d'actions attribuées par la Société (les « **Options** ») pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte, soit la connaissance de l'Initiateur à la date de la Note d'Information un maximum de 28.427 Actions ;

soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximal d'Actions visées par l'Offre égal à 6.282.343.

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

- sous réserve de l'existence dans les règlements des plans d'Options d'une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société, sur les actions sous-jacentes aux 114.724 Options attribuées en 2012 et 2013 par la Société (Plans 9, 10 et 11) dans la mesure où ces dernières ne seront pas exerçables d'ici la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte, et
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire) :
  - sur les 20.000 actions gratuites définitivement attribuées à la date de la Note d'Information dont la période de conservation n'aura pas expiré avant la clôture de l'Offre et, le cas échéant, de l'Offre Réouverte ;
  - sur les 35.900 actions gratuites non encore émises qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été livrées à leurs bénéficiaires par la Société.

L'Offre ne vise pas les 600.000 bons autonomes de souscription d'actions<sup>1</sup>, valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société exerçables au gré de la Société, émis par la Société le 21 février 2013<sup>2</sup> et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres, dans la mesure où ceux-ci sont contractuellement incessibles (les « **Bons** »). Il convient de noter que l'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice de Bons est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013 (le « **Contrat d'Emission** ») à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016. La Société n'a pas l'intention de demander l'exercice des Bons dans le cadre de la présente Offre telle que décrite dans la Note d'Information.

## **1 INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF**

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société figurent dans le document de référence 2012 de la Société déposé auprès de l'AMF le 25 avril 2013 sous le numéro D.13-0430 (le « **Document de Référence 2012** »). Ces informations ont fait l'objet d'une attestation de la part du responsable de l'information de la Société et ont donné lieu à l'établissement d'une lettre de fin de travaux des commissaires aux comptes de la Société.

Le Document de Référence 2012 est disponible sur le site Internet de la Société ([www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Il peut également être obtenu sans frais auprès de la Société à l'adresse suivante : 20-22, rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris.

Les derniers comptes consolidés annuels audités au 31 décembre 2012 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurent en annexe au Document de Référence 2012.

Les derniers comptes consolidés semestriels audités au 30 juin 2013 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurent dans le rapport financier semestriel publié par la Société le 25 juillet 2013 (le « **Rapport Financier Semestriel** »).

La publication des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2013 est intervenue le 19 mars 2014. Le document de référence de la Société pour l'exercice 2013 devrait être publié le 15 avril 2014.

Le présent document incorpore par référence le Document de Référence 2012 et le Rapport Financier Semestriel.

Les informations relatives aux événements significatifs postérieurs à la diffusion du Document de Référence 2012 et à la publication du Rapport Financier Semestriel figurent dans les communiqués de presse de la Société référencés ci-après, également disponibles sur le site Internet de la Société.

---

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

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

## 2 EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU DOCUMENT DE REFERENCE ET DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

### 2.1 Informations relatives à la situation comptable et financière de la Société

Les comptes consolidés et les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 ainsi que les rapports des commissaires aux comptes requis par la loi, mais également le rapport de gestion de la Société sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, décrivant l'activité de la Société sont inclus dans le Document de Référence 2012.

Les états financiers consolidés du semestre clos le 30 juin 2013 sont inclus dans le Rapport Financier Semestriel.

Depuis la publication du Rapport Financier Semestriel, la Société a diffusé le 12 février 2014 le communiqué de presse reproduit au 2.1.2 ci-après, relatif à son chiffre d'affaires et le 19 mars 2014 le communiqué de presse reproduit au 2.1.1 ci-après, relatif aux résultats annuels 2013<sup>3</sup>.

#### 2.1.1 « Résultats annuels 2013 : Un patrimoine performant et une structure financière renforcée. Plusieurs objectifs du plan stratégique atteints avec un an d'avance »

« Le Conseil d'Administration réuni le 19 mars 2014 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes annuels 2013.

#### Chiffres consolidés

	2013	2012
<b>Valeur du patrimoine Hors droits</b>	<b>701 M€</b>	<b>915 M€</b>
Dette financière nette	327 M€	512 M€
<b>LTV nette</b>	<b>46,7%</b>	<b>55,9%</b>
ANR EPRA triple net (en €/action*)	58,1	62,2
<b>Loyers</b>	<b>61,5 M€</b>	<b>69,5 M€</b>
<i>Variation à périmètre constant des loyers</i>	3,3%	4,5%
<i>Taux d'occupation financier EPRA</i>	93,7%	91,6%
<b>Résultat opérationnel courant EPRA</b>	<b>47,3 M€</b>	<b>53,7 M€</b>
<i>% loyers</i>	77,0%	77,3%
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>28,0 M€</b>	<b>34,0 M€</b>
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,9M€	-6,1 M€
<b>Cash flow courant</b>	<b>29,5 M€</b>	<b>35,7 M€</b>

<sup>3</sup> Des exemplaires en français et en anglais de la présentation des résultats annuels 2013 sont disponibles sur le site Internet de la Société de la Tour Eiffel ([www.societetou Eiffel.com](http://www.societetou Eiffel.com)).

en €/action\*

4,7

5,8

(\*) nombre d'actions : 6 253k au 31 décembre 2013 et 6 111k au 31 décembre 2012, soit une dilution de 2,3%

## **Un recentrage réussi sur les actifs de bureaux parisiens et une forte baisse du niveau d'endettement**

Le plan stratégique 2013-2015, présenté il y a un an, a connu une première année particulièrement dynamique, qui permet à la Société d'être en avance d'un an sur son agenda.

**La Société a tout d'abord réussi la vente d'environ 190 M€ d'actifs non stratégiques sur l'exercice**, à comparer à l'objectif annoncé de 200 M€ de cessions sur deux ans, initialement prévues sur 2013 et 2014. Ces cessions concernent essentiellement des parcs d'affaires et des entrepôts logistiques en province. Cette politique permet au portefeuille du Groupe d'être beaucoup plus homogène, avec **69% d'actifs de bureaux parisiens fin 2013, contre 49% un an auparavant**. Par ailleurs, ces cessions ont été réalisées à un niveau très proche des valeurs d'expertise, ce qui traduit la capacité des équipes de la Société à gérer et valoriser au mieux son patrimoine.

En plus de permettre un recentrage vers un portefeuille plus cohérent, ces cessions ont permis un désendettement majeur du Groupe, avec un **ratio de *Loan-to-Value* (LTV) ramené à 46,7% fin 2013 contre 55,9% un an plus tôt**. Là-aussi, la Société est proche d'atteindre en à peine un an l'objectif initialement fixé sur deux ans (45% de ratio LTV fin 2014).

**Cette politique volontariste entraîne *ispo facto* une contraction temporaire de la plupart des agrégats financiers** avec deux vecteurs d'évolution :

- a) **Effet volume** : réduction des loyers et des cash flows sous-jacents
- b) **Effet « coûts non récurrents »** : les cessions d'actifs ont généré un niveau important de coûts opérationnels et non récurrents, de l'ordre de 1,8 M€.

## **Une performance opérationnelle solide dans un marché locatif complexe**

Dans un contexte de marché locatif complexe, la Société de la Tour Eiffel a bien tiré son épingle du jeu en termes de gestion de ses actifs.

**A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 3,3%**, traduisant à la fois un effet favorable de l'indexation mais aussi un solde net positif en termes d'entrées de nouveaux locataires.

Cette bonne gestion du parc immobilier est confortée par **l'amélioration du taux d'occupation financier** du portefeuille, qui gagne 2,1% pour s'établir à un **niveau record de 93,7% fin 2013 contre 91,6% fin 2012**. La sortie d'actifs en province avec des taux de vacance plus élevés a soutenu l'amélioration de ce ratio.

La **politique de réduction de coûts**, indispensable pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, et annoncée en juillet 2013, a également commencé à porter ses fruits. Les coûts opérationnels récurrents EPRA sont en baisse d'environ 10% en 2013 et **en ligne pour atteindre l'objectif d'une réduction de 20% à compter du second semestre 2014**.

### **Un dividende conforme au niveau annoncé**

Comme annoncé en mars 2013, et sous réserve de sa validation par l'Assemblée Générale des actionnaires, le dividende 2013 s'établira à 3,20 euros/action, intégralement en numéraire. Ce montant inclut l'acompte versé au second semestre 2013 (1,20 euro/action) et le solde à verser en juin 2014 (2,0 euros/action). Ce niveau de dividende, ajusté l'an dernier pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, permet un retour total pour l'actionnaire de 16,6% en 2013.

### **Le Conseil d'administration réitère sa confiance aux dirigeants et à leur équipe**

Le Conseil d'Administration a pris acte du recours formulé par la société MI 29 contre la décision de conformité de l'Autorité des Marchés Financiers sur l'OPA initiée par SMABTP.

Tout en regrettant cette nouvelle perturbation pour la Société, ses clients et ses salariés, le Conseil a réitéré sa pleine confiance aux dirigeants et à leur équipe, en tant que garants de son intérêt social et de l'intérêt collectif des actionnaires.

La Société a l'intention de poursuivre la mise en œuvre de son plan stratégique avec détermination.

### **Prochaine étape : retour à une phase de croissance**

La Société entre donc dans la phase de croissance de son plan stratégique, avec un an d'avance, et a commencé à identifier des cibles d'acquisition, sur des immeubles de bureaux parisiens. Le contexte actionnarial évolutif impactera nécessairement la mise en place de cette nouvelle étape du plan de développement. »

# ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	<b>Page 5</b>
<i>Patrimoine</i>	<b>Page 8</b>
<i>Loyers</i>	<b>Page 12</b>
<i>Financement</i>	<b>Page 14</b>
<i>ANR</i>	<b>Page 17</b>
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	<b>Page 19</b>



## Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*



## Chiffres clés

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Patrimoine</b>		
<b>Valeur du patrimoine (HD) (M€)</b>	<b>701,0</b>	<b>917,4</b>
<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	701,0	915,4
ANR EPRA (*)	59,6	65,4
ANR Triple Net EPRA (*)	58,1	62,2
ANR triple net EPRA avant dilution	59,5	66,6
<b>Résultats</b>		
<b>Loyers bruts (M€)</b>	<b>61,5</b>	<b>69,5</b>
Résultat opérationnel courant (M€)	43,7	52,3
Résultat net part du Groupe (M€)	-1,9	-6,1
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-0,3	-1,0
Résultat net récurrent EPRA	28,0	34,0
<b>Cash-flow et dividende</b>		
Cash-Flow courant (M€)	29,5	35,7
<b>Cash-Flow courant par action (€) (**)</b>	<b>4,7</b>	<b>5,8</b>
Dividende par action (€)	3,3	4,2
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	70%	72%
<b>Capitalisation boursière</b>		
Nombre d'actions (**)	6 253 916	6 110 611
Cours de bourse (€)	48,6	44,5
<b>Capitalisation boursière (M€)</b>	<b>303,8</b>	<b>271,9</b>
<b>Structure financière</b>		
Capitaux Propres consolidés (M€)	356,2	370,7
KP consolidés / Valeur des immeubles	50,8%	40,5%
Dette financière brute / KP consolidés	1,0	1,4
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>46,7%</b>	<b>55,9%</b>
EBE / Frais financiers	2,3	2,7
<b>Ratios de valorisation</b>		
Multiple de Cash Flow (Capitalisation / cash flow)	10,3	7,6

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre d'actions fin de période



## Indicateurs clé EPRA

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
<b>Résultat net récurrent EPRA (1)</b>			
Résultat net récurrent EPRA en M€	28,0	34,0	-17,6%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	4,5	5,6	-19,5%

(1) Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

La diminution du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse du niveau de loyers consécutive aux cessions d'actifs, ainsi que par une légère augmentation du coût de l'endettement net

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	371,0	397,8	-6,7%
ANR EPRA en € par action (*)	59,6	65,4	-8,9%
ANR EPRA triple net en M€	361,8	378,1	-4,3%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	58,1	62,2	-6,6%

L'ANR EPRA Triple Net 2013 a été principalement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-35,0 M€), et la distribution (-13,7 M€) partiellement compensées par la revalorisation des justes valeurs des instruments dérivés (+10,5 M€).

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	7,4%	7,2%	3,3%
Taux de rendement EPRA (3)	7,0%	7,1%	-2,1%

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	6,32%	8,38%	-24,6%

(4) Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements)

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre d'actions fin de période

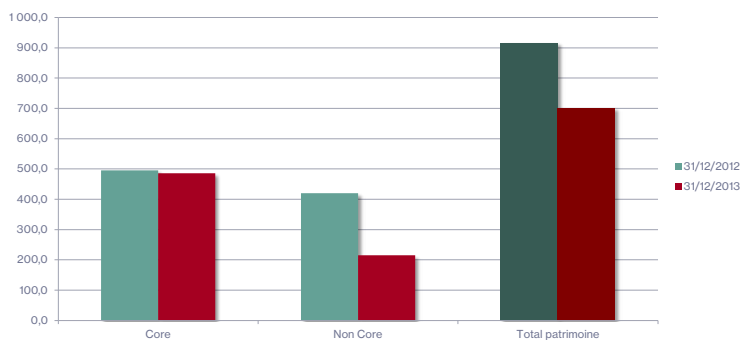
# Patrimoine



## Evolution du patrimoine: répartition Core / Non Core

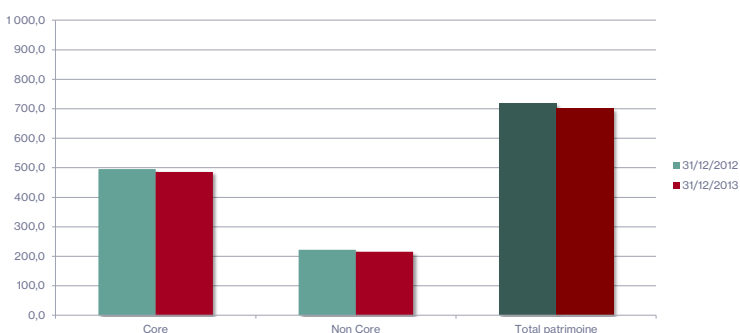
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Var en %
Bureaux Paris-IdF	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
<b>Core</b>	<b>485,7</b>	<b>495,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>-2,0%</b>
Bureaux Province	141,6	308,6	-167,0	-54,1%
Autres actifs	73,8	111,3	-37,6	-33,7%
<b>Non Core</b>	<b>215,3</b>	<b>419,9</b>	<b>-204,6</b>	<b>-48,7%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>701,0</b>	<b>915,4</b>	<b>-214,4</b>	<b>-23,4%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2013-2012

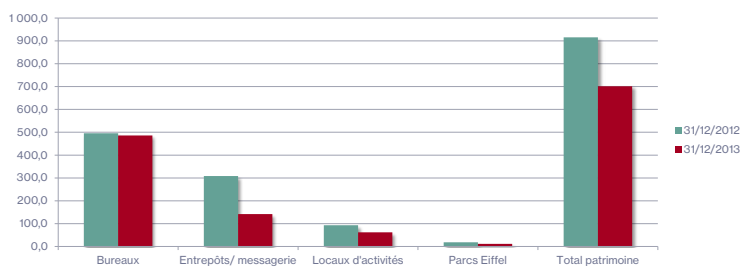
en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Var en %
Bureaux Paris-IdF	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
<b>Core</b>	<b>485,7</b>	<b>495,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>-2,0%</b>
Bureaux Province	141,6	146,8	-5,3	-3,6%
Autres actifs	73,8	75,3	-1,6	-2,1%
<b>Non Core</b>	<b>215,3</b>	<b>222,2</b>	<b>-6,8</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>701,0</b>	<b>717,6</b>	<b>-16,6</b>	<b>-2,3%</b>



## Evolution du patrimoine par typologie d'actif

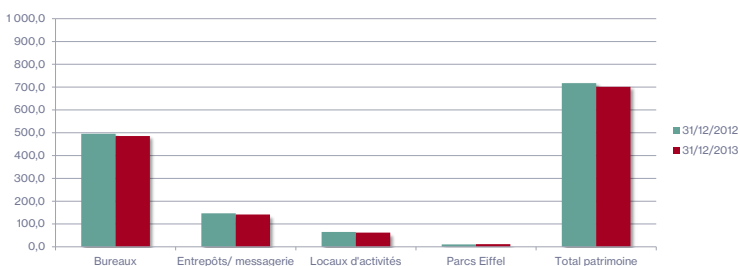
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Entrepôts/ messagerie	141,6	308,6	-167,0	-54,1%
Locaux d'activités	62,1	93,2	-31,1	-33,3%
Parcs Eiffel	11,6	18,1	-6,5	-35,7%
<b>Total patrimoine</b>	<b>701,0</b>	<b>915,4</b>	<b>-214,4</b>	<b>-23,4%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2013-2012

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Entrepôts/ messagerie	141,6	146,8	-5,3	-3,6%
Locaux d'activités	62,1	64,9	-2,7	-4,2%
Parcs Eiffel	11,6	10,5	1,2	11,3%
<b>Total patrimoine</b>	<b>701,0</b>	<b>717,6</b>	<b>-16,6</b>	<b>-2,3%</b>



Evolution du patrimoine à périmètre constant -2,3%

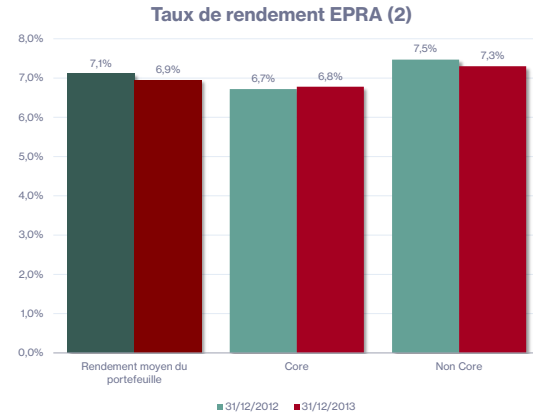
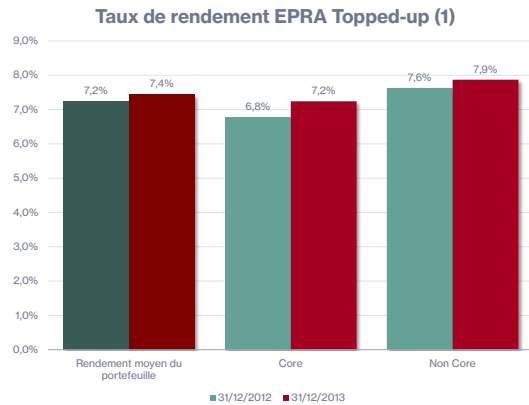
Montant des cessions de l'exercice 2013: 190 M€



## Rendement EPRA du patrimoine par segmentation core/non core

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2013	31/12/2012
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,2%</b>
Bureaux Paris-IdF	7,2%	6,8%
<b>Core</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,8%</b>
Bureaux Province	7,1%	7,1%
Autres actifs	9,2%	8,6%
<b>Non Core</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,6%</b>

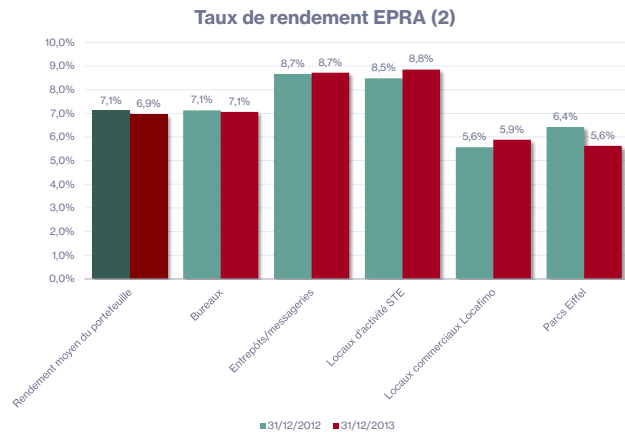
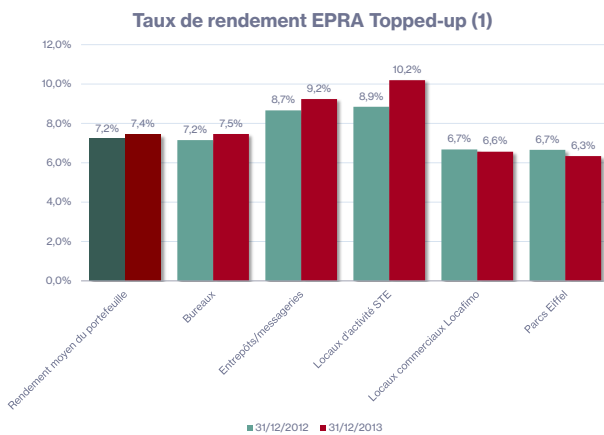
Taux de rendement EPRA	31/12/2013	31/12/2012
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,1%</b>
Bureaux Paris-IdF	6,8%	6,7%
<b>Core</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,7%</b>
Bureaux Province	6,6%	7,0%
Autres actifs	8,6%	8,4%
<b>Non Core</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,5%</b>



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2013	31/12/2012
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,2%</b>
Bureaux	7,5%	7,2%
Entrepôts/messageries	9,2%	8,7%
Locaux d'activité STE	10,2%	8,9%
Locaux commerciaux Locafimo	6,6%	6,7%
Parcs Eiffel	6,3%	6,7%

Taux de rendement EPRA	31/12/2013	31/12/2012
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,1%</b>
Bureaux	7,1%	7,1%
Entrepôts/messageries	8,7%	8,7%
Locaux d'activité STE	8,8%	8,5%
Locaux commerciaux Locafimo	5,9%	5,6%
Parcs Eiffel	5,6%	6,4%



(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

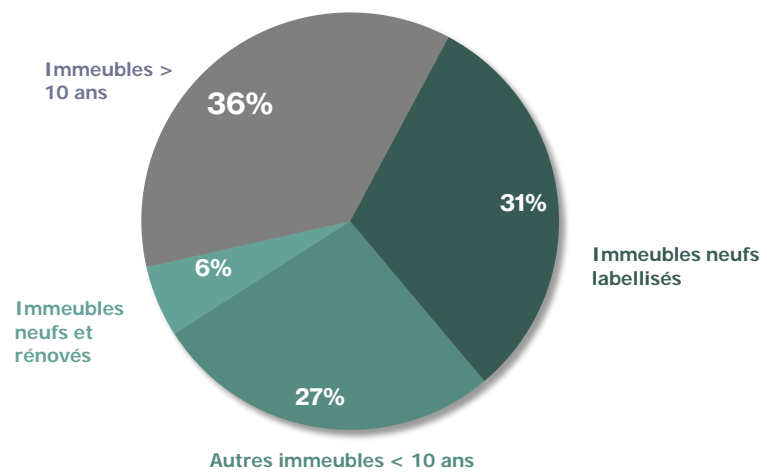
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus



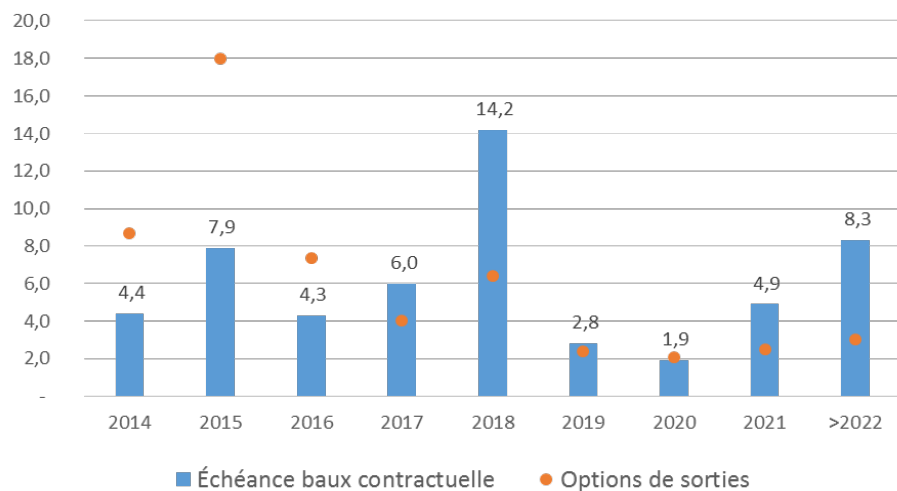
## Indicateurs clé du patrimoine

### Immeubles de moins de 10 ans : 64%

(en proportion de la valeur d'expertise hors-droits)



### Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



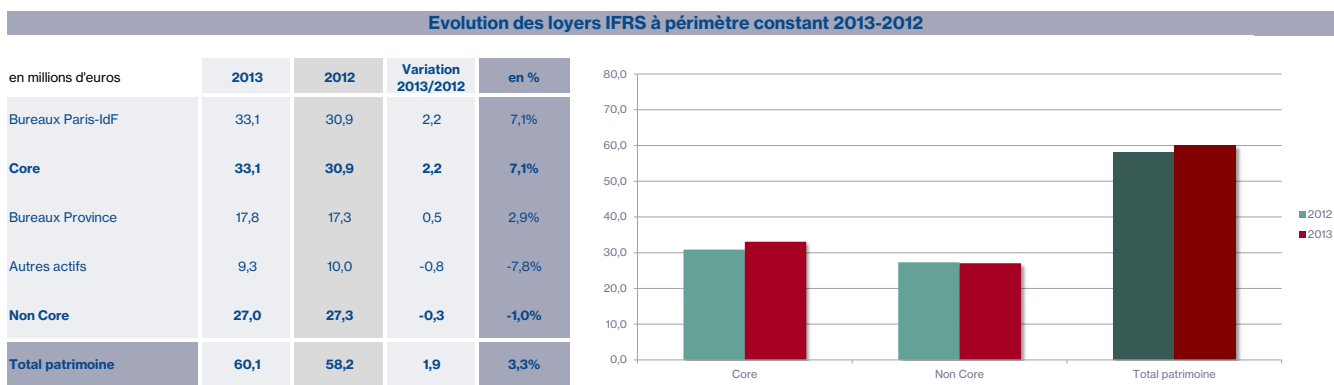
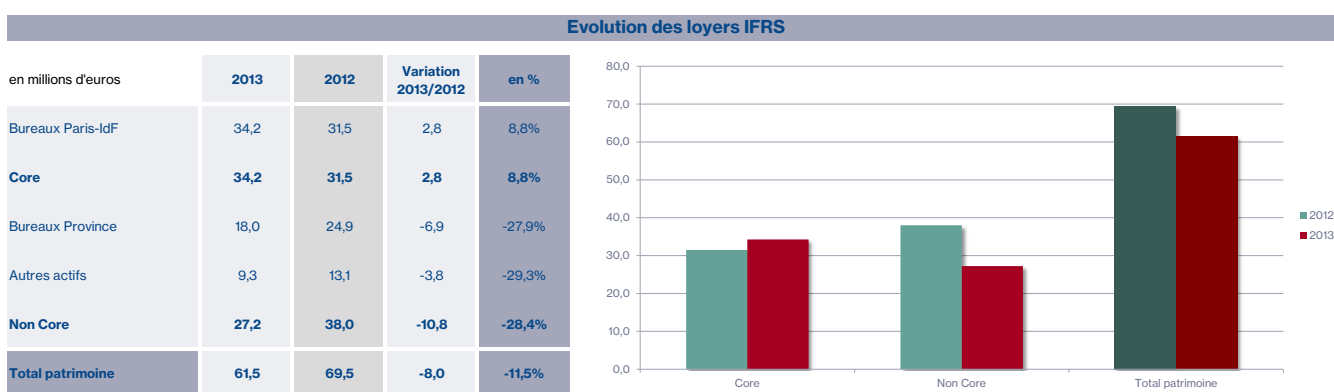
# Loyers

┌





## Evolution des Loyers IFRS: répartition Core / Non Core



Evolution des loyers à périmètre constant= +3,3%

Impact des arbitrages sur la variation des loyers: -11,3 M€

# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

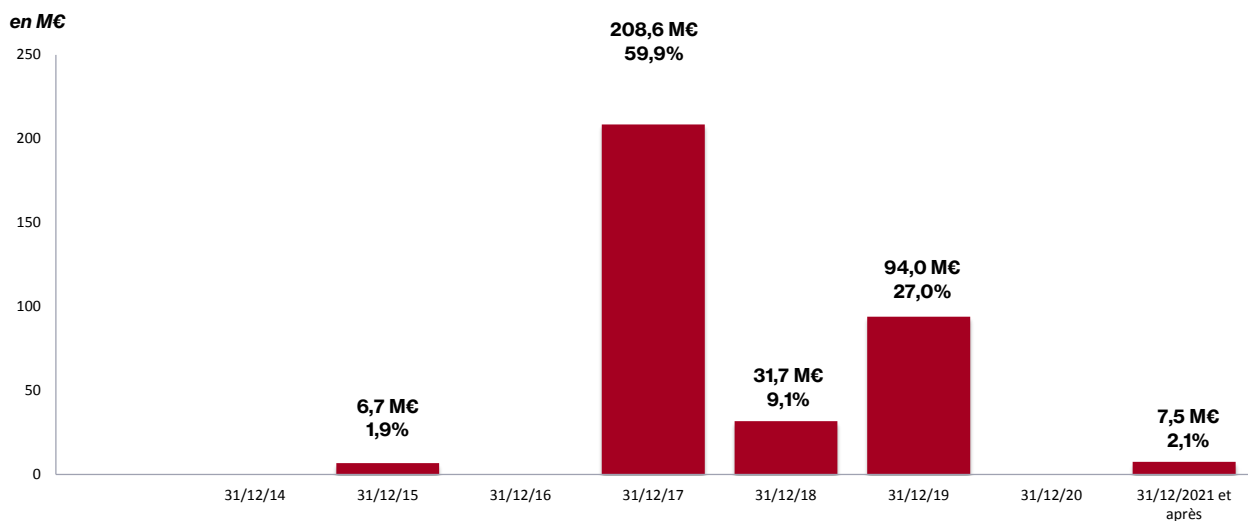
*Résumé au 31/12/2013*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Echéancier de la dette bancaire au 31 décembre 2013



Montant de la dette bancaire consolidée au 31 décembre 2013 : 348,5 M€

## Financement - Résumé au 31 décembre 2013

Au 31/12/2013	Dette bancaire consolidée en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	163,7	11/17	- Taux moyen de la dette 3,85%
Société Générale / Crédit Foncier	44,9	03/17	- Couverture de la dette 100%
BECEM / Société Générale	19,2	04/18	- LTV Nette globale 46,7%
SAAR LB	94,0	06/19	- ICR global 229%
AUTRES	26,7		
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>348,5</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>327,1</b>		



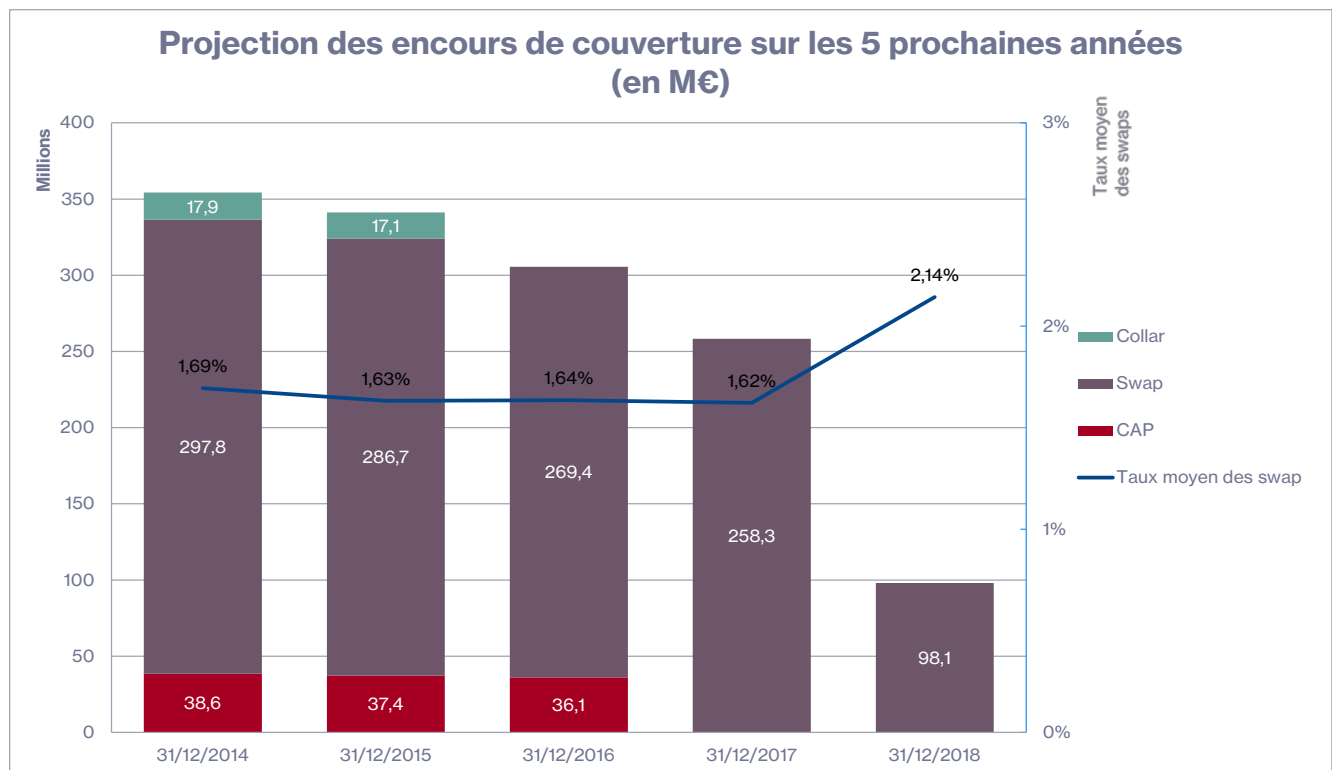
## Ratio de structure de financement

en M€	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	356,2	370,7	387,2
Dettes financières brutes	348,5	514,6	591,6
Dettes financières nettes	327,1	511,5	575,3
<b>LTV</b>	<b>46,7%</b>	<b>55,9%</b>	<b>57,6%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>3,85%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>93%</b>
Maturité de la dette	4,4 ans	5,3 ans	2,2 ans
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>

**Remarque :**

Sensibilité d'une augmentation de 100 bp de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 0,3 M€

## Instrument de couverture de taux - 31 décembre 2013



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2013 : 357,7 M€

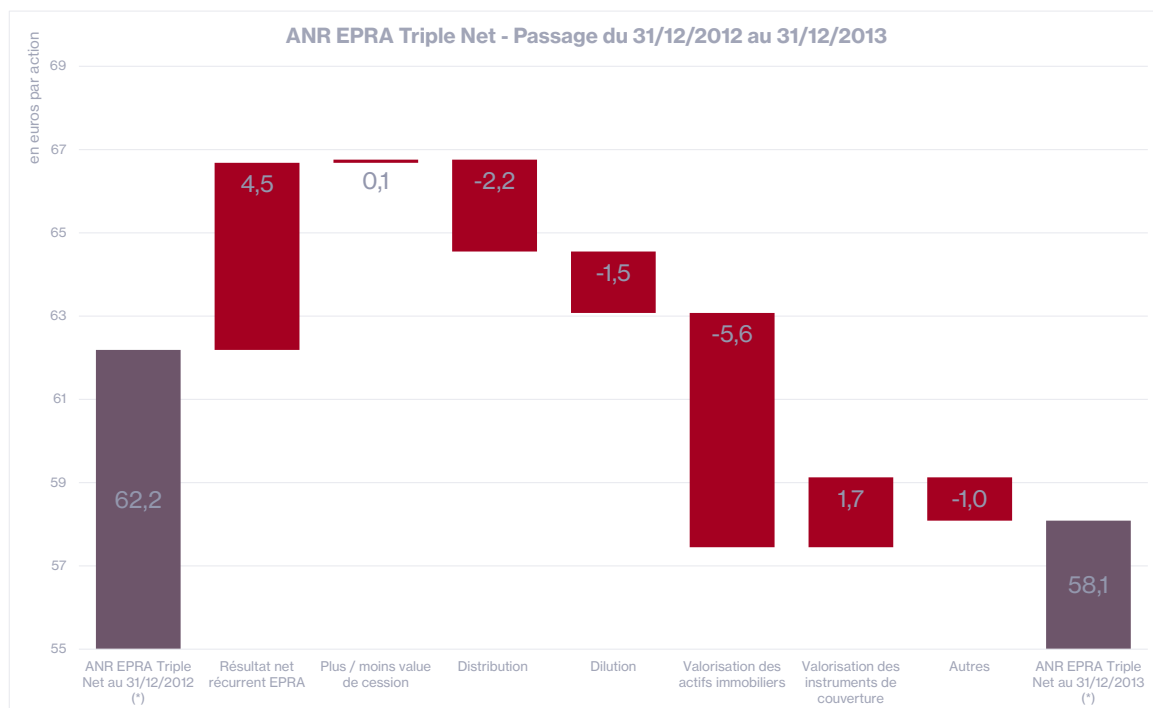
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2012 au 31/12/2013

En € par action



(\*) Nombre dilué d'actions: 6 227 986 au 31/12/2013 contre 6 079 909 au 31/12/2012

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow 2013*

*Résultats consolidés résumés*

*Bilan et compte de résultats consolidés*

*Bilan et compte de résultats sociaux*



## **w courant**

<b>en M€</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
Loyers bruts	61,5	69,5	-11,5%
Charges récurrentes sur immeubles	-9,6	-10,7	-10,9%
Frais généraux récurrents	-3,6	-5,1	-28,7%
Intérêts financiers versés	-18,8	-18,0	4,3%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>29,5</b>	<b>35,7</b>	<b>-17,3%</b>

### **en € / action \***

<b>Cash Flow courant après dilution</b>	<b>4,7</b>	<b>5,8</b>	<b>-19,2%</b>
<b>Cash Flow courant avant dilution</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</b>	<b>-17,3%</b>

(\*) nombre d'actions: 6 253 916 au 31/12/2013 contre 6 110 611 au 31/12/2012





## Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

En M€	31/12/2013			31/12/2012			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	61,5		61,5	69,5		69,5	-11,5%
Charges sur immeubles(*)	-9,6	-1,8	-11,4	-10,7	-0,4	-11,1	
Frais de fonctionnement	-4,6	-1,8	-6,4	-5,1	-1,0	-6,1	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>47,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>43,7</b>	<b>53,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>52,3</b>	<b>-11,9%</b>
<b>%loyers</b>	<b>77,0%</b>		<b>71,1%</b>	<b>77,3%</b>		<b>75,3%</b>	
Résultats de cessions		0,5	0,5		-1,2	-1,2	
Variation de juste valeur des immeubles		-35,0	-35,0		-30,0	-30,0	
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,2	0,2	0,2	1,4	1,6	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>47,4</b>	<b>-38,0</b>	<b>9,3</b>	<b>53,9</b>	<b>-31,2</b>	<b>22,7</b>	<b>-12,2%</b>
<b>%loyers</b>	<b>77,1%</b>		<b>15,2%</b>	<b>77,6%</b>		<b>32,7%</b>	
Coût de l'endettement net	-19,3		-19,3	-19,7		-19,7	
Autres produits et charges financiers		8,2	8,2		-8,6	-8,6	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-19,3</b>	<b>8,2</b>	<b>-11,1</b>	<b>-19,7</b>	<b>-8,6</b>	<b>-28,3</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>28,1</b>	<b>-29,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>34,2</b>	<b>-39,8</b>	<b>-5,6</b>	<b>-17,9%</b>
Impôts	-0,1		-0,1	-0,2	-0,3	-0,5	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>28,0</b>	<b>-29,9</b>	<b>-1,9</b>	<b>34,0</b>	<b>-40,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-17,6%</b>
<b>%loyers</b>	<b>45,5%</b>		<b>-3,1%</b>	<b>48,9%</b>		<b>-8,7%</b>	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (**)</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>5,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-19,5%</b>

(\*) coûts d'asset management inclus

(\*\*) nombre d'actions au 31/12/2013: 6 253 916 ; nombre d'actions au 31/12/2012: 6 110 611

## Bilan consolidé

en M€	31/12/2013	31/12/2012
<b>ACTIF</b>		
Immeubles de placement	692,4	872,8
Actifs destinés à être cédés	8,6	42,6
Immobilisations corporelles	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	35,8	36,2
Trésorerie	21,7	3,2
<b>Total ACTIF</b>	<b>758,5</b>	<b>954,7</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux Propres	356,2	370,7
<i>dont Résultat</i>	<b>-1,9</b>	<b>-6,1</b>
Emprunts bancaires	348,5	514,6
Autres dettes	53,8	69,4
<b>Total PASSIF</b>	<b>758,5</b>	<b>954,7</b>

## Impact potentiel d'une sortie du régime SIIC

La sortie du régime SIIC en 2014 de STE et de ses filiales entraînerait une imposition des plus-values latentes, qui est estimée sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

## 2.1.2 « Chiffre d'affaires 2013 : Amélioration du taux d'occupation et loyers en hausse de 3,2% à périmètre constant »

« Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 74 M€ au 31 décembre 2013 dont 61,5 M€ de loyers, le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires. Le patrimoine s'établit à 701 M€ contre 915 M€ au 31 décembre 2012 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, incluant Paris hors QCA, première et deuxième couronne.

### 1) Evolution du chiffre d'affaires

Deux facteurs contribuent à l'évolution des loyers par rapport à 2012 :

1. La croissance des loyers à périmètre constant pour +1,9 M€ (+3,2%), via :
  - a. Un solde positif de locations nettes sur le parc existant (+0,2 M€), ce qui confirme la qualité du travail d'asset management dans des conditions de marché difficiles ;
  - b. L'effet positif de l'indexation (+1,7 M€).
2. L'évolution de périmètre du parc locatif avec un impact net de -9,9 M€, via :
  - a. Les cessions d'immeubles qui ont un impact sur les loyers de -11,3 M€. Ces cessions s'insèrent dans le cadre du plan stratégique de recentrage sur les actifs de bureau du Grand Paris.
  - b. La livraison de nouveaux immeubles avec un impact positif de +1,4 M€ sur les loyers, principalement grâce à la livraison de l'immeuble de Montrouge au 1er semestre 2013.

#### Chiffre d'affaires consolidé

(en M€)	2013	2012	Variation	Variation LFL <sup>(1)</sup>
Total annuel <sup>(2)</sup>	74,0	82,4	-10,2%	ns
<b>Dont loyers</b>	<b>61,5</b>	<b>69,5</b>	<b>-11,5 %</b>	<b>+3,2%</b>

Note (1) : Variation à périmètre constant (hors impact des entrées et sorties d'immeubles dans le parc)

Note (2) : Pour mémoire, le chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'est élevé à 17,4 M€

Les bonnes performances en terme de taux d'occupation financier EPRA, qui passe de 91,6% fin 2012 à 93,7% fin 2013, illustrent la pertinence de la stratégie mise en place : les immeubles « core » de bureaux parisiens présentent en effet un taux d'occupation significativement plus élevé que celui des actifs cédés.

Sur la base du périmètre au 31 décembre 2013, le niveau de loyers annuels sécurisés est d'environ 55 M€, soit 6,7% au-dessus de la valeur locative de marché.

## 2) Valeur du patrimoine

La valeur IFRS hors droit du patrimoine ressort à 701 M€ au 31 décembre 2013, soit une réduction de 0,7% à périmètre constant par rapport au 30 juin 2013. Dans ce contexte fortement évolutif, la cohérence du portefeuille d'actifs est en très nette amélioration puisque la part des immeubles « core » est passée de 49% à 69% en un an. Sur deux ans, les cessions ont représenté environ 190 M€ en 2013 et 70 M€ en 2012.

L'évolution de la valeur du patrimoine en 2013 est imputable à plus de 95% aux actifs non stratégiques qui ont fait l'objet d'un programme de cessions très volontariste, à un niveau proche de leur dernière valeur d'expertise, ainsi qu'aux évaluations du patrimoine « non core » résiduel par les experts externes.

Sur la base de cette évaluation IFRS du patrimoine, le ratio d'endettement du Groupe (« *Loan-To-Value* ») est estimé à environ 47% au 31 décembre 2013.

## 3) Autres faits marquants

Le Groupe a renouvelé pour une durée de 9 ans ferme le bail de l'immeuble du Plessis Robinson avec CS Communications sur environ 2/3 de la surface totale et un niveau de loyer en ligne avec le marché. Cette performance permet d'entamer avec confiance les autres négociations de loyer prévues sur les 24 mois à venir.

En termes de développement, un permis de construire a été obtenu à Massy sur une surface de 34 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Enfin, dans le cadre du projet d'Offre Publique d'Achat sur la Société déposé par SMABTP le 29 janvier 2014, le Conseil d'administration se réunira le 20 février 2014 pour émettre son avis motivé, lequel sera rendu public. [...] »

### 2.2 Informations relatives à des cessions d'actifs

La Société a publié le 10 octobre 2013 le communiqué de presse reproduit ci-après relatif aux cessions d'actifs intervenues au cours du 3ème trimestre 2013 :

#### « Cession de trois actifs en province pour 64 M€

Comme annoncé à l'occasion de la présentation de ses résultats semestriels et dans la droite ligne de son recentrage stratégique sur l'immobilier de bureau parisien, la Société de la Tour Eiffel a finalisé au cours de ces dernières semaines la vente de trois actifs « non core » situés en province. Ces trois cessions représentent un total de 64 M€.

Les actifs concernés sont deux parcs d'affaires multi-locataires et un immeuble isolé :

- Le parc du Moulin à Vent à Vénissieux, aux portes de Lyon (36 000 m<sup>2</sup>),
- Le parc de Cadera à Mérignac, dans la périphérie bordelaise (12 200 m<sup>2</sup>),
- L'immeuble de bureaux Polytech (5 100 m<sup>2</sup>) situé à Grenoble.

Depuis le début de l'année, le montant total des ventes ainsi concrétisées par les équipes de la société s'élève à 157 M€. Ces opérations ont été réalisées au niveau des valeurs d'expertise, et ont permis de réduire considérablement le poids de la dette dans le bilan de la société, puisque

le ratio LTV (loan-to-value) de la Société de la Tour Eiffel ressort désormais à 48% après le remboursement de la dette liée à ces actifs, contre 56% au 31 décembre 2012, soit une baisse de 14%.

Le plan de cession d'actifs est donc désormais réalisé à 80% et en avance sur le timing prévu (en moins d'un an, alors que son achèvement était initialement fixé sur deux ans) et permet au segment des bureaux situés en Ile-de-France de représenter 60% de la valeur total du patrimoine de la foncière, contre seulement 49% en début d'année 2013.

« Avec ces opérations réalisées dans de très bonnes conditions, la Société de la Tour Eiffel franchit une nouvelle étape dans son recentrage stratégique et son désendettement. Son positionnement devenu parfaitement lisible et ses ressources financières renforcées favorisent le retour de la société sur le marché de l'investissement », commente Frédéric Maman, Directeur Général délégué de la Société de la Tour Eiffel.

Le succès de la réalisation de ce plan de cession a également permis à la Société de la Tour Eiffel d'entamer la phase 3 de son plan stratégique présenté, en mars 2013, en renouant avec des opérations de développement et de création de valeur pour ses actionnaires, comme le souligne la récente annonce du projet d'acquisition d'un ensemble immobilier de 20 000 m<sup>2</sup> à Malakoff auprès de Patron Capital. »

### **2.3 Informations relatives au versement d'un acompte sur dividende par la Société**

La Société a publié le 17 septembre 2013 le communiqué de presse reproduit ci-après relatif au versement d'un acompte sur le dividende 2013 :

#### **« Acompte sur dividende 2013**

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel réuni le 17 septembre 2013 a approuvé le versement d'un acompte sur le dividende 2013.

Cet acompte de 1,20 euro par action sera payé exclusivement en numéraire, selon le calendrier suivant :

- a) 27 septembre 2013 : date de détachement ;
- b) 17 octobre 2013 : date de règlement.

La société maintient son objectif de dividende pour l'exercice 2013 à 3,20 euros par action. »

### **2.4 Informations relatives à la fin des négociations exclusives avec Patron Capital Partners concernant un projet d'apport d'actif rémunéré en titres**

La Société a publié le 20 septembre 2013 un communiqué de presse indiquant qu'elle se trouvait en négociations exclusives avec Patron Capital Partners pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 20 000 m<sup>2</sup> situé à Malakoff rémunérée par une augmentation de 8,4% de son capital.

La Société a publié le 31 octobre 2013 le communiqué de presse reproduit ci-après indiquant la fin des dites négociations exclusives avec Patron Capital Partners :

#### **« Malakoff : fin des négociations exclusives avec Patron Capital Partners**

Par communiqué du 20 septembre 2013, la Société de la Tour Eiffel a annoncé être entrée en négociations exclusives pour l'acquisition, intégralement rémunérée en titres, d'un immeuble de bureaux de 19 752 m<sup>2</sup> situé à Malakoff (92) auprès de Patron Capital Partners, et réaliser

ainsi une opération s'inscrivant dans la stratégie d'expansion et de recentrage sur l'immobilier de bureau parisien de la Société.

Par lettre du 30 octobre 2013, Patron Capital Partners a informé la Société de sa décision de mettre fin aux négociations. Ce retrait est motivé en particulier par les incertitudes liées aux changements actionnariaux récents et les intentions affichées par la Compagnie M.I.29 dans sa dernière déclaration d'intention publiée par l'Autorité des marchés financiers le 30 octobre 2013. Tout en renouvelant sa confiance au management de la Société, Patron Capital Partners renonce donc à cette opération créatrice de valeur pour la Société et pour ses actionnaires.

La Société regrette cette opportunité manquée qui aurait marqué, avec un an d'avance, la reprise de sa croissance après avoir assaini son bilan et intégralement refinancé sa dette. Elle poursuit activement d'autres opportunités de croissance tout en achevant son programme de cessions d'actifs non core.

En violation de ses déclarations d'intention dans lesquelles elle affirmait ne pas souhaiter prendre le contrôle de la Société, la société MI 29 a initié une procédure en référé aux fins d'obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer une assemblée générale d'actionnaires appelée à se prononcer sur la révocation et le remplacement des administrateurs de la Société et la suppression des délégations en cours d'augmentation de capital par apport en nature. Outre le fait qu'elle considère cette action comme totalement infondée et sans chance de succès, la Société estime que les méthodes et les allégations infondées de MI 29 lui portent gravement préjudice et visent exclusivement à la déstabiliser pour favoriser les conditions d'une prise de contrôle rampante. »

## **2.5 Informations relatives aux procédures judiciaires**

En dehors des contentieux décrits dans le présent paragraphe, 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.

### **Litige avec la Société MI 29**

La Société a publié le 15 novembre 2013 le communiqué de presse reproduit ci-après relatif à un litige avec la société M.I. 29 :

#### **« Le président du Tribunal de commerce de Paris rejette l'attaque de M.I. 29 contre la Société de la Tour Eiffel »**

Face aux manœuvres de déstabilisation de M.I. 29 contre la Société de la Tour Eiffel, le Président du Tribunal de commerce de Paris a débouté M.I. 29 de l'ensemble de ses demandes au motif que : « (...) en choisissant de monter au capital comme elle l'a fait, la société Compagnie MI 29 s'est délibérément privée de la possibilité de négocier un pacte d'actionnaires ou un accord d'investissement stable qui aurait pu lui garantir une telle représentation [au conseil d'administration] ».

Par ailleurs, le Président du Tribunal de commerce relève que « (...) rien ne vient accréditer la thèse de société Compagnie MI 29 selon laquelle le conseil d'administration [de la Société de la Tour Eiffel] ne serait plus qualifié pour administrer l'entreprise (...) le dépôt d'une plainte n'étant pas par lui-même susceptible de conforter une accusation ».

En outre, le Président du Tribunal de commerce ajoute qu'« (...) il serait paradoxal d'admettre qu'il suffise à un nouvel actionnaire détenant le quart du capital d'ouvrir les hostilités et d'afficher ses ambitions puis de revendiquer la situation de conflit ainsi créée, pour prétendre être bien fondé à demander au juge de perturber le fonctionnement normal des organes sociaux et de modifier le calendrier normal des réunions des assemblées générales ordinaires ».

Enfin, le Président du Tribunal de commerce a condamné M.I. 29 à payer à la Société de la Tour Eiffel la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

« La direction de la Société de la Tour Eiffel se félicite de la décision rendue par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Elle va nous permettre de poursuivre sereinement la mise en œuvre de la stratégie, dans l'intérêt social de la Société, face aux tentatives de déstabilisation de M.I. 29 » a déclaré Renaud Haberkorn, Directeur général de la Société de la Tour Eiffel. »

## **2.6 Informations relatives à la suspension du contrat de liquidité**

Le Conseil d'Administration, usant des pouvoirs conférés par l'assemblée générale du 30 mai 2013 dans sa dixième résolution, a décidé le 24 juillet 2013 de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions dans les conditions fixées par l'assemblée générale, pour une durée maximale de dix-huit mois à compter de la date de ladite assemblée générale.

Par un communiqué en date du 30 janvier 2014, la Société a indiqué que le contrat de liquidité conclu le 16 avril 2013 avec Rothschild & Cie Banque a été suspendu par décision du conseil d'administration en date du 30 janvier 2014 afin de se conformer à la réglementation applicable en matière d'offre publique et à la résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires le 30 mai 2013.

## **2.7 Autres informations**

Par un communiqué de presse diffusé le 16 janvier 2014, la Société a annoncé les informations suivantes concernant les résultats opérationnels du plan stratégique annoncé en 2013 :

### **« Le nouveau plan stratégique a connu une forte réussite opérationnelle en 2013**

Annoncé début 2013, le nouveau plan stratégique visant à repositionner la Société de la Tour Eiffel sur le chemin de la croissance avant fin 2014 a été couronné d'un fort succès opérationnel. Bâti sur trois axes majeurs (recentrage de l'activité sur l'immobilier de bureaux parisiens, amélioration du profil de risque de la société en réduisant son endettement, mise en place d'opérations offrant un potentiel de création de valeur), celui-ci a en effet obtenu d'excellents résultats avec un an d'avance sur le calendrier annoncé.

La Société a ainsi pu réaliser plusieurs cessions d'actifs non stratégiques en province au cours de l'exercice 2013, à hauteur de 190 millions d'euros, quasiment à leur valeur d'expertise. Suite à ces ventes, la part du patrimoine « core » de la Société, centré sur des actifs de bureaux parisiens, atteint désormais 69% contre 49% à fin 2012.

Associée aux efforts de maîtrise de ses financements, ces cessions ont également permis de réduire significativement le ratio d'endettement (Loan-to-Value) de la Société : celui-ci est situé à environ 47% au 31 décembre 2013 (contre 56% fin 2012), un niveau proche de l'objectif fixé pour fin 2014. Ce niveau de LTV atteste la consolidation constante de la situation financière de la société et la met en situation de pouvoir reconsidérer des opérations de croissance et de création de valeur, à l'instar de la location de l'immeuble neuf de 5 000 m<sup>2</sup> Eiffel O<sup>2</sup>, situé à Montrouge (92), à une filiale de La Poste, au printemps 2013.

Autre signe de la solidité de la performance opérationnelle de la société, son taux d'occupation financier du patrimoine: il atteint 93,7% (en hausse de 2% sur un an), soit son plus haut historique.

Conséquence de cette dynamique opérationnelle favorable, le rendement total de l'action (qui inclut l'augmentation du cours de bourse ainsi que les dividendes versés au cours de l'exercice 2013 rapportés au cours de bourse au 1er janvier 2013) a été de plus de 16% au cours de l'exercice 2013. Dans la continuité de son engagement historique et malgré un contexte de réduction du périmètre, la Société de la Tour Eiffel va proposer de maintenir un dividende significatif (estimé à 3,20 euros par action), notamment grâce à la poursuite du programme de réduction de coûts, qui conduira à une économie de 20% des frais de structure dès le deuxième semestre 2014.

Cette dynamique enclenchée en 2013 permet à la société de reprendre le cap vers une croissance pérenne. L'année 2014 devrait donc voir la réalisation de nouvelles opérations de croissances financées notamment par la vente d'actifs non stratégiques. Ces opérations prendront la forme de nouvelles acquisitions ou de développements des réserves foncières, comme à Massy où un permis de construire pour 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux a été obtenu.

« La Société de la Tour Eiffel a montré en 2013 sa capacité à se mobiliser pour se repositionner sur un marché difficile. La franche réussite opérationnelle de la mise en œuvre de notre plan stratégique nous rend plus forts et permet d'envisager à nouveau des opérations à valeur ajoutée, dont notre équipe a une expérience reconnue. Cette capacité à reprendre le chemin de la croissance est aussi pour nos actionnaires un gage de valorisation accrue de leur investissement dans le futur », commente Renaud Haberkorn, directeur général de la Société de la Tour Eiffel. »

## 2.8 Communiqués de presse publiés par la Société

A la date du présent document, et depuis le 1er janvier 2013, la Société a publié les communiqués de presse suivants.

Date	Intitulé du communiqué
19/03/2014	<i>Résultats annuels 2013</i>
11/03/2014	<i>Projet de note en réponse à l'offre SMA BTP</i>
20/02/2014	<i>Avis motivé du Conseil d'administration</i>
12/02/2014	<i>Chiffre d'affaires 2013</i>
30/01/2014	<i>Communiqué du Conseil d'administration</i>
16/01/2014	<i>Performances 2013</i>
21/11/2013	<i>Immobilier durable</i>
15/11/2013	<i>Jugement en référé</i>
14/11/2013	<i>Chiffre d'affaires au 3ème trimestre 2013</i>
31/10/2013	<i>Malakoff : fin des négociations exclusives avec Patron Capital Partners.</i>
10/10/2013	<i>Cessions du 3ème trimestre 2013</i>

20/09/2013	<i>Apport d'actif rémunéré en titres</i>
17/09/2013	<i>Acompte sur dividende 2013</i>
24/07/2013	<i>Résultats semestriels 2013</i>
04/06/2013	<i>Résultats de l'AG du 30 mai 2013 – 4 juin 2013</i>
14/05/2013	<i>Chiffre d'affaires au 1er trimestre 2013</i>
06/05/2013	<i>Location de la totalité de l'immeuble de bureaux de Montrouge à Poste Immo</i>
25/04/2013	<i>Avis du Conseil d'Administration</i>
02/04/2013	<i>Nomination de Philippe de Trémolles, Directeur Financier</i>
20/03/2013	<i>Résultats annuels 2012 &amp; Nouvelle stratégie</i>
21/02/2013	<i>Mise en place d'une ligne optionnelle de financement en fonds propres</i>
14/02/2013	<i>Chiffre d'affaires annuel 2012</i>

Ces communiqués sont disponibles sur le site internet de la Société à l'adresse suivante [www.societetou Eiffel.com](http://www.societetou Eiffel.com), et peuvent être obtenus sans frais, sur simple demande adressée à la Société.

### **3 COMPOSITION DES ORGANES SOCIAUX**

#### **3.1 Composition du conseil d'administration**

L'assemblée générale des actionnaires du 30 mai 2013 a voté le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Mark Inch, de Monsieur Robert Waterland et de Monsieur Philippe Prouillac.

A la date du présent document, le conseil d'administration de la Société est composé comme suit :

- M. Mark Inch (Président) ;
- M. Renaud Haberkorn (Directeur Général) ;
- M. Robert G. Waterland ;
- M. Frédéric Maman ;
- Mme Mercedes Erra (administrateur indépendant) ;
- M. Aimery Langlois-Meurine (administrateur indépendant) ;
- M. Richard Nottage (administrateur indépendant) ;
- M. Philippe Prouillac (administrateur indépendant).

L'Initiateur a indiqué qu' en cas de suite positive de l'Offre, l'Initiateur détiendra la majorité du capital social et sollicitera une représentation majoritaire au sein du Conseil d'administration dans le respect du code de gouvernance Afep Medef.

#### **3.2 Composition de la direction**

Monsieur Renaud Haberkorn a été désigné Directeur Général de la Société pour une durée de 3 ans avec effet au 1er septembre 2012.



Monsieur Frédéric Maman a été désigné Directeur Général Délégué de la Société pour une durée de 3 ans avec effet au 1er septembre 2012.

### 3.3 Composition des comités spécialisés

Le comité d'audit est composé, à la date du présent document, de Messieurs Philippe Prouillac et Richard Nottage.

Le comité de nomination et des rémunérations est composé, à la date du présent document, de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne (président), de Madame Mercedes Erra et de Monsieur Richard Nottage.

## 4 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

### 4.1 Structure et répartition du capital social

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

A la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuil communiquées, les déclarations d'opérations en période de préoffre et les informations transmises par le teneur de compte, au 12 mars 2014<sup>4</sup>, le capital de la Société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions		Droits de vote théoriques	
	12 mars 2014	% du capital social	12 mars 2014	% des droits de vote
Compagnie M.I. 29	1.251.735	20,01%	1.251.735	20,01%
Eurobail	576.611	9,22%	576.611	9,22%
Foncière Wilson	11.328	0,18%	11.328	0,18%
M. Chuc Hoang	326	0,01%	326	0,01%
Sous-total M. Chuc Hoang <sup>(1)</sup>	1.840.000	29,42%	1.840.000	29,42%
Auto-détention <sup>(1)</sup>	72.594	1,16%	72.594	1,16%
Administrateurs <sup>(2)</sup>	170.467	2,73%	170.467	2,73%
Public et divers <sup>(3)</sup>	4.170.855	66,69%	4.170.855	66,69%
<b>TOTAL</b>	<b>6.253.916</b>	<b>100%</b>	<b>6.253.916</b>	<b>100%</b>

<sup>4</sup> M. Chuc Hoang (qui détient 326 actions) a déclaré à l'AMF le 14 mars 2014 détenir, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Maison d'investissement MI 29 (anciennement dénommée Compagnie MI 29, qui détient 1.251.735 Actions), Eurobail (qui détient 576.611 Actions) et Foncière Wilson (qui détient 11.328 Actions) (sociétés qu'il contrôle), 1.840.000 Actions représentant autant de droits de vote. La répartition du capital entre les administrateurs et le public pour les besoins du tableau de l'actionariat a été obtenue sur la base de la participation des administrateurs dans la Société au 31 décembre 2013.

- (1) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables. A la date du présent document, la Société détient 72.594 Actions, représentant 1,16% du capital social de la Société, qui ont vocation à être attribuées aux porteurs d'actions gratuites et d'options d'achat d'actions existantes et affectées à des opérations de croissance externe.
- (2) Cette rubrique inclut les participations des administrateurs et des sociétés liées à ces derniers.
- (3) Cette rubrique inclut la participation de ING Clarion (devenue CBRE Clarion), détenant 6,53% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. A la connaissance de la Société aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, plus de 5% du capital et des droits de vote de la société, à l'exception de CBRE Clarion et du sous-total M. Chuc Hoang.

#### **4.2 Options de souscriptions d'actions et actions attribuées gratuitement**

Le récapitulatif des principales caractéristiques des Options non exercées au 31 décembre 2013, réparties par plan, est détaillé ci-dessous :

	<b>Plan n° 8 – (2009)</b>	<b>Plan n° 9 – (2012)</b>	<b>Plan n° 10 – (2012)</b>	<b>Plan n° 11 – (2013)</b>
<b>Date d’attribution (conseil d’administration)</b>	15/10/2009	04/09/2012	11/10/2012	11/04/2013
<b>Prix d’exercice (en euros)</b>	45,95 €	43,49 €	41,54 €	44,56 €
<b>Point de départ d’exercice des Options</b>	15/10/2009	04/09/2014	11/10/2014	11/04/2015
<b>Date d’expiration des Options</b>	15/10/2014	04/09/2017	11/10/2017	11/04/2018
<b>Nombre d’Options attribuées</b>	28.427	85.000	14.862	14.862
<b>Nombre d’Options annulées ou caduques</b>	0	0	11.147	0
<b>Nombre d’Options restantes</b>	28.427	85.000	3.715	14.862
<b>Nombre d’actions pouvant être émises en cas d’exercice des Options</b>	28.427	85.000 (sous réserve de la réalisation de critères de performance <sup>5</sup> )	3.715 (sous réserve de la réalisation de critères de performance <sup>5</sup> )	14.862 (sous réserve de la réalisation de critères de performance <sup>6</sup> )
<b>Obligation de conservation des actions issues de l’exercice des Options</b>	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu’à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu’à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu’à la cessation des fonctions de dirigeant	Conservation au nominatif du tiers des actions jusqu’à la cessation des fonctions de dirigeant

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

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

Le récapitulatif des principales caractéristiques des plans d'attributions d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2013 est détaillé ci-dessous :

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

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

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

## **5 RESOLUTIONS APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 30 MAI 2013**

L'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société, réunie le 30 mai 2013, a adopté les résolutions suivantes :

- Approbation des comptes sociaux ;
- Affectation du résultat ;
- Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Conventions réglementées ;
- Jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Mark Inch en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Robert Waterland en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'Administrateur ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ;
- 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 ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Dans ce cadre, la Société a publié le 4 juin 2013 le communiqué de presse suivant :

**« Résultats de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 et modalités de paiement du solde du dividende 2012**

Vote en faveur des résolutions de l'Assemblée Générale

Les actionnaires, réunis le 30 mai dernier en Assemblée Générale Mixte, ont adopté à une large majorité (entre 69,2 et 99,9 % des suffrages) l'ensemble des 20 résolutions soumises au vote, notamment :

- Approbation des comptes sociaux et consolidés 2012, affectation du résultat et distribution,
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Mark INCH, Monsieur Robert WATERLAND et Monsieur Philippe PROUILLAC,
- Délégations de compétence (pour une durée de 26 mois) consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital sous différentes formes,

confirmant ainsi le bien-fondé de la stratégie de la société et leur confiance dans le management.

Paiement du solde du dividende, en numéraire ou en actions

La société, après avoir versé un acompte sur dividende de 2,10 € par action en octobre 2012, propose le versement du solde du dividende 2012 de 2,10 € par action, payable en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire. Ce solde de dividende porte à 4,20 € par action le dividende global rattaché à l'année 2012.

En cas de paiement en actions, le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 46,31€, correspondant à 95% de la moyenne des vingt cours de clôture de bourse précédant le 30 mai 2013, diminué du montant du solde du dividende.

Le dividende sera détaché le 5 juin 2013 et mis en paiement le 27 juin 2013. La période d'option pour le paiement du dividende en actions est fixée du 5 juin au 18 juin 2013 inclus.

Le rapport annuel 2012 est disponible sur le site internet de la société, il inclut le rapport de responsabilité sociale et environnementale. [...] »

A la suite de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 30 mai 2013 le conseil d'administration dispose donc des délégations suivantes en matière d'émission ou de rachat de titres :

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à des <u>rachats d'actions</u> de la Société*.	Dans la limite de 10% du capital social de la Société pour un prix par action ne pouvant excéder 80 euros.	-	30/05/2013 (10 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois	Contrat de liquidité conclu le 16 avril 2013 avec Rothschild & Cie Banque (aucune action de la Société rachetée au 31 décembre 2013), suspendu depuis le 30 janvier 2014.
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de décider, <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> , l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15, 2 millions d'euros.  Montant nominal maximal des valeurs mobilières	Le montant de 15,2 millions d'euros constitue un plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation et des celles conférées par les 12 <sup>ème</sup> , 13 <sup>ème</sup> , 14 <sup>ème</sup> , 15 <sup>ème</sup> , 16 <sup>ème</sup> , 17 <sup>ème</sup> et 18 <sup>ème</sup> résolutions.  Le montant de 150 millions d'euros constitue un	30/05/2013 (11 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-



Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
de la Société.	représentatives de créances donnant accès au capital : 150 millions d'euros.	plafond global maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12 <sup>ème</sup> , 13 <sup>ème</sup> et 14 <sup>ème</sup> résolutions.			
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires</u> (cinq jours de bourse au moins), d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 6,1 millions d'euros.  Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 60 millions d'euros.	Le montant de 6,1 millions d'euros constitue un plafond maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation et de celle conférée par la 13 <sup>ème</sup> résolution.  Le montant de 60 millions d'euros constitue un plafond maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la 13 <sup>ème</sup> résolution.  Ces montants s'imputent sur les plafonds globaux de la 11 <sup>ème</sup> résolution.	30/05/2013 (12 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration, à l'effet de décider, dans le cadre d'une <u>offre au public avec suppression du droit préférentiel de souscription</u> l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou au capital d'une société dont elle possède	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 6,1 millions d'euros.  Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 60	Ces montants s'imputent sur les plafonds globaux de la 11 <sup>ème</sup> résolution et sur les plafonds prévus par la 12 <sup>ème</sup> résolution.	30/05/2013 (13 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
directement ou indirectement plus de la moitié du capital.	millions d'euros.				
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs</u> , de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 3,05 millions d'euros.  Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 30 millions d'euros.	Le montant de 3,05 millions d'euros s'impute sur le plafond fixé dans les 11 <sup>ème</sup> , 12 <sup>ème</sup> et 13 <sup>ème</sup> résolutions.	30/05/2013 (14 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donné au conseil d'administration à l'effet <u>d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital</u> avec ou sans droit préférentiel de souscription pour chacune des émissions décidées en application des 11 <sup>ème</sup> , 12 <sup>ème</sup> , 13 <sup>ème</sup> et 14 <sup>ème</sup> résolutions (options de sur-allocation).	Dans la limite de 15% de l'émission initiale.	Les plafonds prévus par chacune résolutions concernées continuent de s'appliquer.	30/05/2013 (15 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de <u>rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs</u>	Dans la limite de 10% du capital social de la Société.	Les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés aux 11 <sup>ème</sup> , 12 <sup>ème</sup> et 13 <sup>ème</sup> résolutions.	30/05/2013 (16 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
<u>mobilières donnant accès au capital consentis à la Société.</u>					
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société <u>par incorporation de bénéfices, primes ou réserves.</u>	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15,20 millions d'euros.	Ce montant s'impute sur le plafond global de la 11 <sup>ème</sup> résolution.	30/05/2013 (17 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	Augmentation de capital d'un montant de 583.035 € le 24 juin 2013 suite à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013.
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés</u> de la société et des sociétés qui lui sont liées, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire.	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 600.000 euros.	Ce montant s'impute sur le plafond global de la 11 <sup>ème</sup> résolution.	30/05/2013 (18 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	-
Autorisation donnée au conseil d'administration de <u>réduire le capital social par annulation d'actions acquises</u> dans le cadre d'un programme de rachat d'actions.	Dans la limite de 10% du capital social de la Société.	-	30/05/2013 (19 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois	-
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de consentir des <u>options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de</u>	Le nombre total des options consenties ne peut donner droit à souscrire ou à acheter un nombre	-	24/05/2012 (16 <sup>ème</sup> résolution)	38 mois.	114.724 options ouvrant droit à la souscription de 114.724 actions ordinaires de la Société ont

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Durée de l'autorisation	Montants utilisés
<u>capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société.</u>	d'actions supérieur à 2% du capital social de la Société (au 24/05/2012).				été attribuées par le conseil d'administration de la Société (décisions en date du 04/09/2012, du 11/10/2012 et du 11/04/2013).
Délégation de compétence consentie au conseil d'administration à l'effet <u>d'attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés</u> de la Société ou de ses filiales de son choix.	Dans la limite de 1 % du capital social de la Société (au 18/05/2011).	-	18/05/2011 (19 <sup>ème</sup> résolution)	38 mois.	35.900 actions gratuites ont été attribuées par le conseil d'administration de la Société (décisions en date du 04/09/2012, du 11/10/2012, du 05/12/2012 et du 11/04/2013).

## 6 FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques relatifs à la Société sont décrits dans le Document de Référence 2012 et le Rapport Financier Semestriel.

La Société n'a pas connaissance, à la date du présent document, d'autres risques opérationnels ou financiers significatifs concernant la Société. Toutefois, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des facteurs de risques mentionnés dans le Document de Référence 2012 et le Rapport Financier Semestriel n'est pas exhaustive et qu'il pourrait y avoir d'autres risques, totalement ou partiellement inconnus ou dont la survenance n'était pas envisagée à la date du présent document, de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la Société, sa situation financière et/ou ses résultats.

## **7 PERSONNES RESPONSABLES**

### **7.1 Nom et fonction de la personne responsable des informations relatives à la Société**

Monsieur Renaud Haberkorn  
Directeur Général de la Société

### **7.2 Attestation de la personne responsable des informations relatives à la Société**

*« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 19 mars 2014 auprès de l'Autorité des marchés financiers, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006, dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par SMABT et visant les actions de la Société de la Tour Eiffel.*

*Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

Renaud Haberkorn  
Directeur général