

PROJET DE NOTE D'INFORMATION ETABLI PAR



CONSEILLEE PAR



EN REPONSE A

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

INITIEE PAR



Le présent projet de note d'information en réponse a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 11 mars 2014. Il a été établi conformément aux dispositions des articles 231-19 et 231-26 du Règlement général de l'AMF.

Cette offre et le projet de note d'information en réponse restent soumis à l'examen de l'AMF.

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

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

TABLE DES MATIERES

	Page
1. RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L’OFFRE	3
1.1 Présentation de l’Offre	3
1.2 Contexte de l’Offre	4
1.3 Existence de liens entre la Société et l’Initiateur.....	5
1.4 Rappel des principaux termes de l’Offre.....	5
1.5 Déroulement de l’Offre	9
2. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D’ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	10
2.1 Avis motivé du conseil d’administration (incluant les intentions des administrateurs)	10
2.2 Observations du comité d’entreprise.....	13
2.3 Autres informations.....	13
3. CLAUSES D’ACCORDS SUSCEPTIBLES D’AVOIR UNE INCIDENCE SUR L’APPRECIATION DE L’OFFRE OU SON ISSUE	14
4. ÉLÉMENTS CONCERNANT LA SOCIETE SUSCEPTIBLES D’AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D’OFFRE PUBLIQUE	14
4.1 Structure et répartition du capital de la Société.....	14
4.2 Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions et clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce	15
4.3 Participations directes ou indirectes au sein du capital de la Société ayant fait l’objet d’une déclaration de franchissement de seuils ou d’une déclaration d’opération sur titres	15
4.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci	17
4.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d’actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	17
4.6 Accords entre les actionnaires dont la Société a connaissance pouvant entraîner des restrictions relatives aux transferts d’actions ou à l’exercice des droits de vote.....	17
4.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d’administration ainsi qu’à la modification des statuts de la Société.....	18
4.8 Pouvoirs du conseil d’administration, en particulier en matière d’émission ou de rachat de titres	19
4.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société	21
4.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d’administration ou les salariés de la Société, s’ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison de l’offre publique	22
5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA SOCIETE	22
6. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE EN REPONSE	22

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

1.1 Présentation de l'Offre

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 Euronext Paris de NYSE Euronext (« **NYSE Euronext Paris** ») sous le numéro ISIN FR0000036816 (mnémonique 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'actions¹, valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société exerçables au gré de la Société, émis par la Société le 21 février 2013² et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres, dans la mesure où ceux-ci sont contractuellement incessibles (les « **Bons** »). Il convient de noter que l'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice de Bons est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013 (le « **Contrat d'Emission** ») à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016. La Société n'a pas l'intention de demander l'exercice des Bons dans le cadre de la présente Offre telle que décrite dans la Note d'Information.

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

1.2 Contexte de l'Offre

L'Initiateur est une société d'assurance mutuelle spécialisée dans l'assurance dommages aux biens et l'assurance des responsabilités des professionnels de la construction. Dans l'environnement financier actuel, l'Initiateur estime que les actifs immobiliers peuvent constituer des investissements maîtrisés concourant de façon pertinente à la couverture de ses engagements à long terme vis-à-vis de ses assurés et sociétaires. Les autres éléments relatifs au contexte de l'Offre sont décrits dans la Note d'Information.

Le 29 janvier 2014, Oddo Corporate Finance, agissant en qualité d'établissement présentateur pour le compte de l'Initiateur, a déposé un projet d'offre publique d'achat visant les Actions, au prix de 48 euros par Action. Un avis de dépôt a été publié par l'AMF le 29 janvier 2014, sous la référence n°214C0170 et le projet de note d'information de l'Initiateur a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.smabtp.fr). Ce dépôt a en outre fait l'objet d'un communiqué de l'Initiateur en date du 29 janvier 2014.

Le conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 30 janvier 2014, pris connaissance du projet d'Offre et a décidé de suspendre avec effet immédiat la mise en œuvre de son programme de rachat d'actions, et en particulier le contrat de liquidité conclu le 16 avril 2013 avec Rothschild & Cie Banque.

Le 20 février 2014, l'Initiateur a déposé auprès de l'AMF un projet de note d'information modifié (référence n°214C0283) portant modification de certains termes de l'Offre relativement aux intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir et aux éléments d'appréciation de l'Offre.

Le conseil d'administration de la Société, réuni le 20 février 2014, après avoir pris connaissance de la Note d'Information, a voté à l'unanimité l'avis motivé figurant au paragraphe 2 ci-dessous.

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

² L'émission des Bons a été décidée par le conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 5 décembre 2012 dans le cadre de l'autorisation lui ayant été conférée aux termes de la 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.

Par une décision de conformité en date du 4 mars 2014 (référence n°214C0339), l'AMF a déclaré conforme le projet d'Offre et apposé le visa n°14-067 sur la Note d'Information.

Il est précisé que l'Initiateur n'a pas eu accès à une salle d'information (« **Data Room** ») ni à des informations privilégiées autres que celles qui sont mentionnées dans la Note d'Information.

1.3 Existence de liens entre la Société et l'Initiateur

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

1.4 Rappel des principaux termes de l'Offre

En application des dispositions des articles 231-13 et suivants du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance, en qualité d'établissement présentateur agissant pour le compte de l'Initiateur a déposé le 29 janvier 2014 le projet d'Offre auprès de l'AMF, sous la forme d'une offre publique d'achat volontaire. Conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale régie par les articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de la Société, toutes les Actions de la Société visées par l'Offre qui seront apportées à l'Offre au prix de 48 euros pendant une période minimum de 25 jours de négociation (sous réserve de prorogation).

Condition de l'Offre – Seuil de réussite

Faisant application des dispositions de l'article 231-9 du règlement général de l'AMF, l'Initiateur a soumis son Offre à la condition de l'apport à l'Offre d'un nombre d'Actions représentant, à la date de clôture de la période initiale de l'Offre, au moins 51% du capital et des droits de vote de la Société sur une base totalement diluée (le « **Seuil de Réussite** »).

Le calcul du Seuil de Réussite est décrit au paragraphe 2.9 de la Note d'Information.

L'Initiateur se réserve le droit de renoncer purement et simplement au Seuil de Réussite en déposant un projet de surenchère au plus tard 5 jours de négociation avant la date de clôture de l'Offre, conformément aux articles 232-6 et 232-7 du règlement général de l'AMF.

L'Initiateur et les actionnaires de la Société ne sauront pas si le Seuil de Réussite sera atteint avant la publication par l'AMF du résultat provisoire voire définitif de l'Offre qui interviendra après la clôture de cette dernière.

La Note d'Information précise que si le Seuil de Réussite n'était pas atteint, l'Offre n'aurait pas de suite, et les Actions apportées à l'Offre seraient restituées à leurs propriétaires, sans qu'aucun intérêt ni indemnité ne soit dû auxdits propriétaires.

Ajustement des termes de l'Offre

La Note d'Information indique que dans l'hypothèse où entre le 29 janvier 2014 (inclus) et le jour de la date du règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (incluse), la Société procéderait à une Distribution (dont la définition est rappelée ci-après), sous quelque forme

que ce soit, dont la date de paiement ou la date de référence à laquelle il faut être actionnaire pour y avoir droit est fixée avant la date de règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (selon le cas), le prix offert par Action serait ajusté en conséquence pour tenir compte de cette Distribution.

Une Distribution telle que définie par la Note d'Information signifie le montant par action de toute distribution d'un dividende, d'un acompte sur dividende, de réserves, ou de primes ou de tout amortissement ou toute réduction de capital.

La Note d'Information indique que tout ajustement du prix par Action sera soumis à l'accord préalable de l'AMF et fera l'objet de la publication d'un communiqué de presse.

Situation des titulaires d'Options

Conformément à la Note d'Information, les titulaires d'Options attribuées par la Société dans le cadre des plans des années 2009, 2012 et 2013, pourront apporter à l'Offre les Actions qu'ils viendraient à détenir à la suite de l'exercice de ces Options pour autant qu'elles soient exerçables et que les Actions résultant de leur exercice soient cessibles en application desdits plans d'options.

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

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

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

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

Situation des titulaires d'actions attribuées gratuitement

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.

-
- ³ - **Critère qualitatif** : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que :
- Les fonds propres de la Société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société
 - L'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement.
- **Critère qualitatif** : 1/3 des options de souscription d'action pourront être levées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
- ⁴ - **Critère qualitatif** : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés
- **Critère qualitatif** : 1/3 des options de souscription d'action pourront être levées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

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

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

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

Absence de mécanisme de liquidité

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

Dans son avis motivé reproduit au paragraphe 2 ci-dessous, le conseil d'administration de la Société a relevé que la montée au capital de l'Initiateur pourrait réduire significativement le flottant et, par suite, pourrait rendre plus difficile toute cession ultérieure des actions issues

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

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

⁷ Critère qualitatif : 1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés
- Critère qualitatif : 2/3 des 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.

de l'exercice des options de souscription et des actions gratuites à l'issue de leur délai légal de conservation. Il a donc invité l'Initiateur à compléter l'Offre pour prévoir un tel mécanisme de liquidité usuel de manière à ce que l'Offre vise 100% du capital.

Statut SIIC

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

Dans l'hypothèse où il obtiendrait plus de 60% du capital de la Société, l'Initiateur s'est engagé dans la Note d'Information à prendre 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. L'Initiateur a toutefois indiqué se réserver le droit de renoncer à ce reclassement au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le groupe SMABTP. L'Initiateur s'est engagé dans la Note d'Information à informer le marché, avant la clôture de l'Offre, sur les conditions du maintien du statut SIIC.

Dans son avis motivé en date du 20 février 2014 reproduit au paragraphe 2 ci-dessous, le conseil d'administration de la Société a estimé important dans le cadre de l'Offre, et notamment pour les actionnaires qui souhaiteraient rester au capital de la Société, que l'Initiateur clarifie au plus vite ses intentions quant au maintien du statut SIIC de la Société.

Retrait Obligatoire – radiation de la cote

L'Initiateur a indiqué dans la Note d'Information ne pas avoir l'intention de demander la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur les Actions non apportées à l'Offre, en application des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF. Par ailleurs, l'Initiateur a précisé qu'il ne demandera pas à NYSE Euronext Paris la radiation des Actions, le statut de SIIC devant selon toute probabilité être maintenu.

1.5 Déroulement de l'Offre

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

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

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

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

La procédure d'apport à l'Offre est décrite au paragraphe 2.6 de la Note d'Information.

Le calendrier indicatif de l'Offre est décrit au paragraphe 2.10 de la Note d'Information.

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

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

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

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

*« Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel s'est réuni au siège social le 20 février 2014, sous la présidence de Monsieur Mark Inch, afin de considérer l'offre que la SMABTP (l' « **Initiateur** ») a déposé sur les actions de la Société de la Tour Eiffel (l' « **Offre** »).*

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

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

- l'avis de dépôt du projet d'offre publique d'achat sur les actions de la Société qui a été publié par l'AMF le 29 janvier 2014 (avis de dépôt n° 214C0170) ;*
- le projet de note d'information de l'Initiateur déposé auprès de l'AMF le 29 janvier 2014 contenant les motifs de l'Offre, les intentions de l'Initiateur, ainsi que les caractéristiques et les éléments d'appréciation du prix de l'Offre ;*
- la note d'information révisée de l'Initiateur déposée auprès de l'AMF le 20 février 2014 (la « **Note d'Information** ») ; et*
- la synthèse des travaux d'analyse et de valorisation de Rothschild & Cie, conseiller financier de la Société.*

Le conseil d'administration constate, au vu de la Note d'Information déposée par l'Initiateur auprès de l'AMF, que :

- l'Offre est une offre volontaire dans le cadre d'une procédure normale portant sur la totalité des actions de la Société (en ce compris les actions auto-détenues par la Société), aux termes de laquelle l'Initiateur offre de manière irrévocable aux*

actionnaires de la Société, pendant une période de 25 jours de négociation, de lui apporter les actions qu'ils détiennent au prix de 48 euros par action ;

- l'Offre est soumise à la condition que le nombre d'actions de la Société apportées dans le cadre de l'Offre soit tel que l'Initiateur détienne à l'issue de l'Offre plus de 51% du capital et des droits de vote de la Société sur une base totalement diluée ;*
- en cas de succès de l'Offre, celle-ci sera automatiquement réouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat, et ce pour une période minimale de 10 jours de négociation ; et*
- à la date du dépôt de la Note d'Information, l'Initiateur ne détenait aucune action de la Société.*

Le conseil d'administration s'est fait assister dans ses analyses pour rendre son avis sur l'offre par les conseils financiers et juridiques de la Société, respectivement Rothschild & Cie et le cabinet Weil Gotshal & Manges. Dans le cadre de leurs travaux d'analyse de l'offre, les membres du conseil d'administration se sont réunis le 30 janvier 2014, le 12 et 20 février 2014.

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration a été appelé à donner son appréciation sur l'intérêt de l'Offre et sur les conséquences de celle-ci pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Le conseil d'administration a pris acte des éléments qui résultent des intentions et objectifs déclarés par l'Initiateur dans la Note d'Information.

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

Le conseil d'administration relève que l'Offre s'inscrit dans une logique de poursuite de la stratégie volontariste de croissance de la Société souhaitée par le management. En particulier, le conseil d'administration a pris acte des éléments suivants :

- L'Initiateur a fait part dans la Note d'Information de son intention de renforcer, à l'issue de l'Offre, la structure capitalistique et financière de la Société afin de financer une reprise des investissements et la poursuite des principales orientations stratégiques établies par la Société (redéploiement et recentrage sur l'immobilier de bureau parisien). Le conseil d'administration relève à cet égard que l'Initiateur étudiera l'opportunité de réaliser une augmentation de capital de la Société afin de donner à la Société les moyens financiers de mettre en œuvre la stratégie de redéploiement.*
- L'Offre s'inscrit dans une logique d'assainissement du bilan de la Société. La possibilité pour la Société de bénéficier d'un investisseur de long terme lui permettrait de renforcer ses fonds propres et de réaliser les opérations de croissance envisagées dans son plan stratégique sans qu'il ne soit nécessaire de poursuivre son programme de cession d'actifs.*
- L'Initiateur n'a pas l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur les actions non apportées à l'Offre en application des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF. Par ailleurs, l'Initiateur ne demandera pas à NYSE Euronext Paris la radiation de la cote des actions de la Société.*

- Dans l'hypothèse où il obtiendrait plus de 60% du capital de la Société, l'Initiateur prendra 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. Toutefois, le conseil d'administration relève que l'Initiateur se réserve le droit d'y renoncer au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le groupe SMABTP.
- L'Initiateur a fait part dans la Note d'Information qu'il n'avait pas pour projet de fusionner la Société avec l'Initiateur.
- L'Initiateur s'est engagé à ce que la politique de distribution de dividendes soit déterminée dans le respect des obligations de distribution résultant du statut SIIC et en fonction des capacités financières de la Société. Toutefois, le conseil d'administration note que l'Initiateur considère que dans la mesure où plus de la moitié des loyers du parc immobilier de la Société doivent faire l'objet de renégociations en 2014 et 2015, ce dernier estime que la capacité distributive de la Société pourrait devoir tenir compte d'une baisse éventuelle de la rentabilité de la Société.
- L'Initiateur a indiqué dans la Note d'information que l'Offre sera financée par recours aux ressources propres de l'Initiateur ou de son groupe.

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

Le conseil d'administration a pris acte que l'Offre s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et du développement de la Société et ne devrait pas avoir d'incidence particulière sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi et de gestion des relations sociales et des ressources humaines. En particulier, le conseil d'administration a constaté les éléments suivants qui résultent des intentions déclarées par l'Initiateur dans la Note d'Information :

- L'Initiateur n'envisage pas de réduire le nombre de salariés de la Société et a fait part de son intention de poursuivre l'activité et le développement de la Société.
- L'Initiateur, qui indique de ne pas avoir de ressources internes disponibles suffisantes pour reprendre la direction opérationnelle de la Société, a fait part de son intention de se reposer en tout ou partie sur les compétences et le savoir-faire reconnu dans le secteur immobilier de la Société.

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

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

iii. Sur le prix proposé par l'Initiateur

Après avoir pris connaissance des travaux d'évaluation préparés par Rothschild & Cie, conseil financier de la Société, et après en avoir débattu, le conseil d'administration constate que :

- le prix de l'Offre fait ressortir une décote de 2,8% sur le cours de clôture de la dernière séance de négociation précédant le dépôt de l'Offre ;
- le prix de l'Offre se situe dans le bas de la fourchette de l'ensemble des critères d'évaluation usuellement retenus pour ce type de transactions (approche multicritères), en particulier, la décote sur ANR est sensiblement supérieure à celle constatée dans des transactions comparables ;
- l'Offre représente une opportunité de liquidité immédiate pour l'ensemble des actionnaires de la Société à un prix proche de la moyenne du cours pondérée par les volumes constatée au cours des douze derniers mois.

En conclusion :

Au vu des éléments qui précèdent, le conseil d'administration de la Société considère à l'unanimité que l'Offre est, sous les réserves décrites ci-après, conforme à l'intérêt de la Société et de ses salariés et permettrait à la Société d'avoir un actionnariat stabilisé pour poursuivre son développement.

Le conseil d'administration a toutefois noté que l'Initiateur se réservait la faculté de renoncer au statut SIIC. Il estime important dans le cadre de l'Offre, et notamment pour les actionnaires qui souhaiteraient rester au capital de la Société, que l'Initiateur clarifie au plus vite ses intentions quant au maintien du statut SIIC de la Société.

Il estime en outre que le prix de 48,0 € par action proposé par la SMABTP ne reflète pas suffisamment la valeur intrinsèque de la Société, tout en constatant que l'Offre représente une opportunité pour les actionnaires qui souhaiteraient bénéficier d'une liquidité immédiate et intégrale de leur participation.

Le conseil d'administration décide de ne pas apporter à l'Offre les 72.594 actions auto-détenues par la Société, dans la mesure où celles-ci 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.

Enfin, le conseil d'administration constate que l'ensemble des membres du conseil d'administration ont fait part de leur intention d'apporter 51% de leurs actions à l'Offre, pour autant que ces actions ne soient pas soumises à une période d'indisponibilité fiscale ou juridique ou ne fassent pas l'objet d'une obligation de conservation en raison de la qualité de mandataire social de leur détenteur en application des statuts de la Société. »

2.2 Observations du comité d'entreprise

Néant.

2.3 Autres informations

Néant.

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

Il n'existe à ce jour, à la connaissance de la Société, aucun accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

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

4.1 Structure et répartition du capital de la Société

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

A la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuils communiquées, les déclarations d'opérations en période de préoffre et les informations transmises par le teneur de compte, au 6 mars 2014⁸, le capital social de la Société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions		Droits de vote théoriques	
	06 mars 2014	% du capital social	06 mars 2014	% des droits de vote
Compagnie M.I. 29	1.251.735	20,01%	1.251.735	20,01%
Eurobail	571.985	9,14%	571.985	9,14%
Foncière Wilson	11.328	0,18%	11.328	0,18%
M. Chuc Hoang	326	0,01%	326	0,01%
Sous-total M. Chuc Hoang ⁽¹⁾	1.835.374	29,34%	1.835.374	29,34%
Auto-détention ⁽¹⁾	72.594	1,16%	72.594	1,16%
Administrateurs ⁽²⁾	170.467	2,73%	170.467	2,73%
Public et divers	4.175.481	66,77%	4.175.481	66,77%
TOTAL	6.253.916	100%	6.253.916	100%

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

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

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

⁸ M. Chuc Hoang (qui détient 326 actions) a déclaré à l'AMF le 10 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 571.985 Actions) et Foncière Wilson (qui détient 11.328 Actions) (sociétés qu'il contrôle), 1.835.374 Actions représentant autant de droits de vote. La répartition du capital entre les administrateurs et le public pour les besoins du tableau de l'actionnariat a été obtenue sur la base de la participation des administrateurs dans la Société au 31 décembre 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis le dépôt du projet d'Offre le 29 janvier 2014, les déclarations des achats et ventes en période d'offre publique suivantes ont été effectuées concernant la Société :

- Eurobail, société contrôlée par M. Chuc Hoang, a acquis :
 - 1.761 Actions au cours de 49,54 € le 3 février 2014 ;
 - 2.870 Actions au cours de 49,55 € le 4 février 2014 ;
 - 450 Actions au cours de 49,79 € le 5 février 2014 ;

- 450 Actions au cours de 49,87 € le 10 février 2014 ;
 - 150 Actions au cours de 49,97 € le 11 février 2014 ;
 - 248 Actions au cours de 50,34 € le 12 février 2014 ;
 - 220 Actions au cours de 50,66 € le 13 février 2014 ;
 - 100 Actions au cours de 50,65 € le 17 février 2014 ;
 - 856 Actions au cours de 49,96 € le 18 février 2014
 - 335 Actions au cours de 49,93 € le 21 février 2014 ;
 - 790 Actions au cours de 49,83 € le 25 février 2014 ;
 - 190 Actions au cours de 49,91 € le 26 février 2014
 - 394 Actions au cours de 49,87 € le 27 février 2014 ;
 - 355 Actions au cours de 50,29 € le 28 février 2014 ;
 - 950 Actions au cours de 50,24 € le 3 mars 2014 ;
 - 900 Actions au cours de 51,30 € le 4 mars 2014 ;
 - 2.280 Actions au cours de 52,10 € le 6 mars 2014,
- Maison d'investissement MI 29, société contrôlée par M. Chuc Hoang, a acquis le 12 février 2014 115 actions au cours de 50,62 €.

M. Chuc Hoang (qui détient 326 actions) détient, à l'issu de ces transactions, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Maison d'investissement MI 29 (anciennement dénommée Compagnie MI 29, qui détient 1.251.735 Actions), Eurobail (qui détient 571.985 Actions) et Foncière Wilson (qui détient 11.328 Actions) (sociétés qu'il contrôle), 1.835.374 Actions représentant autant de droits de vote.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de succès de l'Offre, l'Initiateur a indiqué qu'il sollicitera une représentation majoritaire au sein du conseil d'administration de la Société, dans le respect du code Afep Medef.

4.7.2 Règles applicables à la modification des statuts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.1 Contrats d'emprunt bancaire

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

4.9.2 Autres accords

Néant.

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

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

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

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

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA SOCIETE

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

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

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

Renaud Haberkorn, Directeur Général