

*Cette offre en surenchère et le présent projet de document complémentaire à la note d'information
restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers*

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT EN SURENCHERE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIEE PAR



PRESENTEE PAR



PROJET DE DOCUMENT COMPLEMENTAIRE A LA NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR LA SOCIETE SMABTP

PRIX DE LA SURENCHERE :

53 euros par action Société de la Tour Eiffel



Le présent projet de document complémentaire à la note d'information initiale (ci-après le « **Document Complémentaire** »), lequel incorpore par référence la note d'information établie par la SMABTP à l'occasion de l'Offre publique d'achat visant les actions Société de la Tour Eiffel ayant obtenu le visa n°14-067 en date du 4 mars 2014 (ci-après la « **Note d'Information** »), a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** »), en date du 16 avril 2014 et conformément aux articles 232-6 et suivants de son règlement général.

Le présent projet de Document Complémentaire, la Note d'Information ainsi que les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la SMABTP sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la SMABTP (www.smabtp.fr) et peuvent être obtenus sans frais auprès de la SMABTP, 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris et d'Oddo Corporate Finance, 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris.

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE LA SURENCHERE	5
1.1.	Contexte et motifs de la Surenchère.....	5
1.1.1.	<i>Rappel de l’Offre initiale</i>	5
1.1.2.	<i>Contexte de la Surenchère</i>	7
1.1.3.	<i>Motifs de la Surenchère</i>	8
1.1.4.	<i>Autorisation réglementaire</i>	8
1.1.5.	<i>Risques liés à l’existence d’un recours contre l’Offre</i>	8
1.2.	Rappel des intentions de l’Initiateur pour les douze prochains mois	9
1.2.1.	<i>Statut de SIIC de la Société</i>	9
1.2.2.	<i>Avantages de l’opération pour la Société et les actionnaires</i>	11
1.3.	Accords pouvant avoir une incidence significative sur l’appréciation ou l’issue de l’offre.....	12
2.	CARACTERISTIQUES DE LA SURENCHERE	12
2.1.	Termes de la Surenchère.....	12
2.2.	Ajustement des termes de l’Offre	12
2.3.	Nombre et nature des Actions visées par la Surenchère	12
2.4.	Situations des titulaires d’Options	13
2.5.	Modalités de la Surenchère.....	14
2.6.	Procédure d’apport à la Surenchère	14
2.7.	Centralisation des ordres par Euronext Paris.....	15
2.8.	Publication des résultats de la Surenchère – Règlement-livraison	16
2.9.	Conditions de la Surenchère	16
2.10.	Calendrier indicatif de la Surenchère	17
2.11.	Possibilité de renonciation à la Surenchère.....	17
2.12.	Réouverture de la Surenchère.....	18
2.13.	Financement de la Surenchère	18
2.13.1.	<i>Frais liés à l’Offre et à sa Surenchère</i>	18
2.13.2.	<i>Mode de financement de la Surenchère</i>	18
2.14.	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires	18
2.15.	Restrictions concernant la Surenchère à l’étranger.....	19
2.16.	Régime fiscal de la Surenchère.....	20
3.	ELEMENTS D’APPRECIATION DU PRIX DE LA SURENCHERE.....	25
3.1.	Méthodologie	25
3.1.1.	<i>Méthodes et références d’évaluation écartées</i>	25

3.1.2.	<i>Méthodes et références d'évaluation retenues</i>	25
3.2.	Application des méthodes retenues	26
3.2.1.	<i>Sources générales</i>	26
3.2.2.	<i>Date d'évaluation et nombre d'actions pris en compte</i>	26
3.2.3.	<i>Présentation de la Société</i>	26
3.2.4.	<i>Analyse du cours de bourse</i>	29
3.2.5.	<i>Actif net comptable et actif net réévalué de la Société</i>	31
3.2.6.	<i>Multiples boursiers de sociétés comparables</i>	32
3.2.7.	<i>Multiples de transactions sur des sociétés comparables (à titre indicatif)</i> ..	33
3.2.8.	<i>Objectif des analystes de recherche (à titre indicatif)</i>	34
3.3.	Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de la Surenchère	35
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU DOCUMENT COMPLEMENTAIRE	36
4.1.	Pour l'Initiateur	36
4.2.	Pour la présentation de la Surenchère	36

1. PRESENTATION DE LA SURENCHERE

La présente surenchère (ci-après la « **Surenchère** ») fait suite à l'offre publique d'achat (ci-après l'« **Offre** ») déposée le 29 janvier 2014 par la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics - SMABTP (la « **SMABTP** » ou l'« **Initiateur** »), société d'assurances mutuelles dont le siège social est sis 114 avenue Emile Zola, 75015 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764 visant à acquérir la totalité des actions de la Société de la Tour Eiffel, société anonyme au capital de 31.269.580 euros dont le siège social est sis 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 182 269 (la « **Société de la Tour Eiffel** » ou la « **Société** »).

Les principaux points d'amélioration significative de la présente Surenchère, par rapport aux termes de l'Offre sont :

- Relèvement du prix offert de 48 à 53 euros ;
- Abaissement du seuil de réussite de 51% à 40% ;
- Prise en charge par la SMABTP d'une partie des frais de courtage dans les conditions fixées dans le présent projet de Document Complémentaire.

1.1. Contexte et motifs de la Surenchère

1.1.1. *Rappel de l'Offre initiale*

La SMABTP a déposé l'Offre auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 29 janvier 2014 (avis n° 214C0170 du 29 janvier 2014).

Dans le cadre de cette Offre, la SMABTP a proposé aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel d'acquérir la totalité des actions de la Société admises aux négociations sur le compartiment B du marché Euronext Paris de Euronext (ci-après « **Euronext Paris** ») sous le numéro ISIN FR0000036816 (mnémonique EIFF) (ci-après une « **Action** » ou les « **Actions** »), émises ou à émettre à raison de l'exercice des options de souscription d'actions attribuées par la Société (les « **Options** »), au prix de 48 euros par Action.

L'Initiateur ne détenant, directement ou indirectement, aucune Action, l'Offre portait sur la totalité des Actions à la date du dépôt du projet d'Offre,

- (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 mars 2014, 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 à la section 2.12 de la Note d'Information), à raison de l'exercice des Options pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de l'Offre

ou de l'Offre Réouverte, soit à 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 au jour de la Note d'Information, un nombre maximal d'Actions visées par l'Offre égal à 6.282.343.

Il était précisé dans la Note d'Information que l'Offre ne portait pas :

- sous réserve de l'existence dans les règlements des plans d'Options¹ d'une clause d'exercice anticipé des Options en cas de changement de contrôle de la Société², sur les actions sous-jacentes aux 114.724 Options attribuées en 2012 et 2013 par la Société (Plans 9, 10 et 11) non exerçables avant 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'aurait 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.

Par ailleurs, l'Offre était soumise à la condition de l'apport 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 sur une base totalement diluée (le « *Seuil de Réussite de l'Offre* »).

Pour les besoins du calcul du Seuil de Réussite de l'Offre, il était tenu compte :

- (i) au numérateur, (a) de toutes les Actions valablement apportées à l'Offre, au jour de la clôture de cette Offre, ainsi que (b) toutes les Actions faisant l'objet du contrat de liquidité confié à Rothschild & Cie Banque ou tout autre contrat de liquidité conclu avant la clôture de l'Offre ;
- (ii) au dénominateur, toutes les Actions émises par la Société et susceptibles d'être émises à raison (a) de l'exercice de l'ensemble des Options, (b) de l'attribution définitive de l'ensemble des actions gratuites sus-décrites en période d'acquisition, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 150.624 Actions au 31 décembre 2013 et (c) du versement d'un dividende sous forme d'actions décidé après le 29 janvier 2014 qui seraient émises après le règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte mais dont le bénéfice requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte.

¹ Auxquels l'Initiateur n'a pas eu accès préalablement au dépôt de l'Offre.

² Une telle clause permettant l'exercice des Options à compter du règlement livraison de l'Offre en cas de succès de cette dernière, les actions acquises par exercice des Options pouvant alors être apportées à l'Offre Réouverte.

Le 20 février 2014, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a considéré à l'unanimité que « *l'Offre est conforme à l'intérêt de la Société et de ses salariés et permettrait à la Société d'avoir un actionnariat stabilisé pour poursuivre son développement* », « *tout en constatant que l'Offre représente une opportunité pour les actionnaires qui souhaiteraient bénéficier d'une liquidité immédiate et intégrale de leur participation* ».

L'avis du conseil d'administration précisait toutefois que « *le prix de 48,0 € par action proposé par la SMABTP ne reflète pas suffisamment la valeur intrinsèque de la Société* ». Par ailleurs, cet avis précisait (i) que « *le conseil d'administration décidait de ne pas apporter à l'Offre les 72.594 actions autodétenues 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* » et (ii) que les membres du conseil d'administration avaient l'intention d'apporter seulement 51% de leurs Actions à l'Offre.

L'Offre a été déclarée conforme par l'AMF le 4 mars 2014 (avis n°214C0339 publié le 4 mars 2014, la « **Décision de Conformité** ») et la Note d'Information établie par la SMABTP a reçu le visa n°14-067 de l'AMF.

Le 6 mars 2014, l'AMF a publié l'avis d'ouverture de l'Offre (avis n°214C0358), fixant au 7 mars 2014 la date d'ouverture de l'Offre.

Le 13 mars 2014, M. Chuc Hoang et les sociétés de son groupe actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, qui détiennent de concert environ 29,5%³ du capital et des droits de vote de cette dernière à la date de dépôt du projet de Document Complémentaire, ont déposé devant la Cour d'appel de Paris un recours en annulation contre la Décision de Conformité et ont, dans ce cadre saisi, le même jour, le Premier Président de la Cour d'appel d'une requête aux fins de sursis à exécution de la Décision de Conformité jusqu'au prononcé de l'arrêt de la Cour d'appel à intervenir au fond (le « **Recours** »).

Par ordonnance rendue en date du 10 avril 2014, le Premier Président de la Cour d'appel de Paris a rejeté la demande de sursis à exécution susvisée.

En conséquence, le 11 avril 2014, l'AMF a publié un avis fixant au 23 mai 2014 la date de clôture de l'Offre.

1.1.2. Contexte de la Surenchère

Compte tenu des réserves sur le prix initial de l'Offre émises par le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel, des observations formulées par certains actionnaires institutionnels et de la parution des résultats 2013 de la Société le 19 mars 2014, reflétant une évolution des cash-flows et de la valeur de l'actif moins dégradée qu'anticipée, l'Initiateur a décidé le dépôt de la Surenchère dont les termes sont précisés au paragraphe 1.4 ci-après.

Il est précisé que le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel réuni le 7 avril 2014 a considéré que l'augmentation du prix concrétisée par la Surenchère était dans l'intérêt des actionnaires.

³ Sur la base d'un capital constitué de 6.253.916 actions et droits de vote à la date du présent Document Complémentaire

Oddo Corporate Finance (« **Oddo** »), en tant qu'établissement présentateur de l'Offre et de sa Surenchère, garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de la Surenchère.

Il est rappelé que ni l'Initiateur, ni aucune entité contrôlée par l'Initiateur, n'a acquis d'Actions au cours des 12 mois précédant le dépôt de l'Offre ou de sa Surenchère, ni n'a conclu de contrat ou acquis d'instruments lui permettant d'acquérir des Actions à sa seule initiative. A la date du dépôt du projet de Surenchère, ni l'Initiateur, ni aucune entité contrôlée par l'Initiateur ne détient, directement ou indirectement, des Actions.

1.1.3. *Motifs de la Surenchère*

Les motifs de l'Offre et de sa Surenchère sont précisés au paragraphe 1.1.2 de la Note d'Information.

1.1.4. *Autorisation réglementaire*

L'Offre ayant fait l'objet d'une notification au titre du contrôle des concentrations auprès de l'Autorité de la concurrence, les éléments d'amélioration de l'Offre par la Surenchère vont être communiqués à cette dernière, étant rappelé que la notification à cette autorité ne constitue pas une condition à laquelle l'Offre et sa Surenchère sont subordonnées.

1.1.5. *Risques liés à l'existence d'un recours contre l'Offre*

Comme indiqué ci-dessus, M. Chuc Hoang et les sociétés de son groupe ont introduit le Recours le 13 mars 2014.

Dans le cadre dudit Recours, il est prétendu que :

- l'Offre n'entrerait pas dans l'objet social de la SMABTP de sorte que cette dernière n'aurait pas la capacité juridique de la lancer ; et
- l'Offre manquerait aux principes de transparence, d'égalité et de loyauté à raison de l'insuffisance du prix proposé et de l'incertitude qu'elle entretiendrait tant sur le véritable prix qu'elle entend proposer que sur le maintien du statut SIIC de la Société de la Tour Eiffel, ce qui aggraverait l'incertitude sur le prix de l'offre.

Par communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a d'ores et déjà indiqué que :

- Sur le premier moyen la SMABTP considère avoir toute capacité pour lancer cette offre. Il convient d'ajouter que l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (« ACPR ») saisie par le Ministère Public dans le cadre du recours susvisé, a considéré dans une note établie en date du 27 mars 2014 que « *la réglementation ne s'oppose pas à l'achat par la SMABTP de la totalité des parts de la société foncière Tour Eiffel* » ;

- Sur le second moyen, il convient de rappeler que l'Offre, en ce compris la Surenchère, est une offre publique volontaire dont le prix est librement fixé et qui ne rentre pas dans le champ du contrôle de l'AMF prévu à l'article 231-20 de son règlement général, ce qui a été confirmé par cette dernière dans ses observations écrites en date du 8 avril 2014 présentées devant le Premier Président de la Cour d'appel de Paris lors de l'audience du 9 avril 2014. En outre, en ce qui concerne le maintien du statut SIIC, la position de la SMABTP est précisée à la section 1.2.1 du présent projet de Document Complémentaire.

Comme rappelé ci-dessus, par ordonnance en date du 10 avril 2014, le Premier Président de la Cour d'appel de Paris a rejeté la demande de sursis à exécution de l'Offre. Par conséquent, l'attention des actionnaires est attirée sur le fait qu'ils devront prendre leur décision d'apporter ou non leurs titres à la Surenchère préalablement à la décision de la Cour d'appel sur le recours au fond qui devrait intervenir dans plusieurs mois.

L'attention des actionnaires de la Société de la Tour Eiffel est également attirée sur le fait qu'une décision d'annulation de la Décision de Conformité, si elle venait à être rendue par la Cour d'appel, entraînerait la nullité de l'Offre et de la Surenchère et, en conséquence, des opérations d'apport d'Actions effectuées dans ce cadre.

Dans ce cas, l'ordonnance susvisée du 10 avril 2014 a pris acte que le risque financier, et en particulier le risque d'immobilisation des Actions apportées à l'Offre pendant la procédure devant la Cour d'appel de Paris, sera supporté par la SMABTP.

Par ailleurs, comme l'a relevé l'ordonnance susvisée, *« la restitution d'actions et de prix qu'entraîneraient l'annulation sollicitée seraient facilitées par la centralisation des ordres prévue par l'article 232-1 et suivant du règlement général de l'Autorité des marchés financiers »* résultant notamment de *« l'enregistrement des offres d'apport qui en résulte, lequel permet de garder une trace nominative des actionnaires ayant apporté à l'offre »*.

En conséquence, en cas de nullité, la SMABTP restituera les Actions aux anciens actionnaires de la Société de la Tour Eiffel qui le souhaiteraient contre le remboursement du prix perçu dans un délai et selon des modalités qui seront déterminés sous l'égide de l'AMF à la suite de la décision de la Cour d'appel de Paris.

1.2. Rappel des intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois

Les intentions de l'Initiateur sont identiques à celles spécifiées au paragraphe 1.2 « Intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois » de la Note d'Information, à l'exception des paragraphes 1.2.2 et 1.2.9 pour lesquels une mise à jour est effectuée ci-après :

1.2.1. Statut de SIIC de la Société

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.

Depuis la Loi de Finances Rectificative pour 2006, le maintien du statut SIIC est notamment conditionné au fait qu'un ou plusieurs actionnaires (exception faite des SIIC elles-mêmes) 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 (art.208C du code général des impôts (« CGI »)).

Toutefois, si, au cours d'un exercice, à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du code monétaire et financier, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60 % ou plus, les conditions de détention sont réputées avoir été respectées si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Dans la Note d'Information, la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60% du capital de la Société, elle prendrait *« toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC »*. Elle s'est toutefois réservé *« la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP »*.

Dans sa note en réponse⁴, la Société de la Tour Eiffel a estimé le coût de la perte du régime en l'absence de reclassement à environ 5 millions d'euros.

Dès lors, par communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a indiqué qu'elle avait l'intention *« de le maintenir à condition qu'elle détienne moins de 67% du capital et des droits de vote à l'issue de l'offre et que la SMABTP ne soit pas reluée au-delà de ce pourcentage dans le cadre de toute augmentation de capital non intégralement souscrite par les autres actionnaires »*.

Toutefois, comme mentionné à la section 1.1.5 ci-dessous, compte tenu de l'existence du Recours, la SMABTP doit immobiliser la totalité des Actions qu'elle recevra dans le cadre de l'Offre ou de sa Surenchère afin d'être en mesure de les restituer en cas d'annulation de la Décision de Conformité par la Cour d'appel de Paris. En conséquence, l'intention initiale de la SMABTP de bénéficier de la tolérance fiscale susvisée en matière d'offre publique n'est plus juridiquement envisageable.

En conséquence, dans le cas où la SMABTP obtiendrait dans le cadre de la Surenchère, ou de la Surenchère Réouverte, une participation excédant le seuil de 60% susvisé, la Société de la Tour Eiffel perdra le bénéfice du statut SIIC rétroactivement à compte du 1er janvier 2014 en application du régime légal applicable. La Société de la Tour Eiffel devra en tirer toutes les conséquences notamment en ce qui concerne la politique de distribution de dividendes.

⁴ Page 9

1.2.2. *Avantages de l'opération pour la Société et les actionnaires*

Il est rappelé que l'approche de la SMABTP est celle d'un investisseur à long terme soucieux d'assurer le développement de la Société.

Les actionnaires de la Société qui ne souhaiteraient pas apporter leurs Actions à la Surenchère bénéficieront donc de l'entrée au capital de la Société d'un investisseur institutionnel ayant une expertise reconnue du marché de l'immobilier et dont l'objectif d'investissement à long terme donnera à la Société les moyens de faire croître son portefeuille immobilier.

Ainsi, la SMABTP prendra toutes les dispositions nécessaires pour assurer le maintien de financements appropriés pour la Société de la Tour Eiffel notamment en participant au renforcement de ses fonds propres pour permettre la réduction de son ratio d'endettement Loan to Value (« LTV ») à un niveau d'environ 30/35% et le financement d'une stratégie de réinvestissement.

A cet égard, la SMABTP indique qu'elle est disposée à souscrire pour un montant compris entre 80 et 100 millions d'euros à toute augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription qui serait proposée par le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel à la suite de la clôture de la Surenchère.

Par ailleurs, il est rappelé que la Société de la Tour Eiffel dispose avec les bons autonomes de souscription d'actions émis par la Société le 21 février 2013 et exerçables de manière discrétionnaire par cette dernière d'un instrument de renforcement de ses fonds propres.

En revanche, pour les actionnaires de la Société qui souhaiteraient une liquidité immédiate sur tout ou partie de leur participation, l'Offre et la Surenchère de l'Initiateur permettent une telle liquidité après un parcours boursier honorable au cours des douze derniers mois.

En outre, les termes de la Surenchère, tels que proposés par la SMABTP, représentent une amélioration significative des conditions financières par rapport à l'Offre initiale pour les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, ainsi :

- Le prix de la Surenchère, soit 53 euros, représente une progression significative de plus de 10% par rapport au prix de l'Offre ;
- Le prix proposé comporte désormais une prime de 7,3% par rapport au cours de bourse au 28 janvier 2014, dernier jour de cotation avant l'annonce de l'Offre et des primes de 6,1%, 6,7% et 9,7% par rapport respectivement aux cours moyens pondérés par les volumes à 3, 6 et 12 mois avant cette date ;
- Le seuil de réussite a été significativement abaissé pour être fixé à 40%.

1.3. Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation ou l'issue de l'offre

L'Initiateur n'est partie à aucun accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de la Surenchère ou son issue et n'a pas connaissance d'accord de cette nature.

2. CARACTERISTIQUES DE LA SURENCHERE

2.1. Termes de la Surenchère

En application des dispositions des articles 231-13 et suivants du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance agissant en qualité d'établissement présentateur pour le compte de l'Initiateur, a déposé le 16 avril 2014 auprès de l'AMF le projet de Surenchère sous la forme d'une offre publique d'achat en surenchère, étant précisé que Oddo Corporate Finance garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de la Surenchère conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

Conformément à la réglementation, l'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir, auprès des actionnaires, toutes les actions de la Société visées par la Surenchère qui seront apportées à la Surenchère, au prix de 53 euros par Action jusqu'à la clôture de la Surenchère.

2.2. Ajustement des termes de l'Offre

Les dispositions de la Note d'Information relatives à l'ajustement du prix offert par Action en cas de Distribution (tel que ce terme est défini dans la Note d'Information) par la Société préalablement au règlement livraison de la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte demeurent inchangées.

2.3. Nombre et nature des Actions visées par la Surenchère

A la date du dépôt du projet de Document Complémentaire, l'Initiateur ne détient aucune Action. Il n'en détiendra aucune au moment de la clôture de la Surenchère dans la mesure où il n'acquerra, directement ou indirectement, seul ou de concert, aucune Action durant toute la période de la Surenchère. Par ailleurs, l'Initiateur n'a conclu, à la date de dépôt du projet de Document Complémentaire, aucun contrat lui permettant d'acquérir, à sa seule initiative, des Actions.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, et sous réserve des termes et conditions de la Surenchère, l'Initiateur propose irrévocablement aux actionnaires de la Société d'acquérir la totalité des Actions :

- (i) qui sont d'ores et déjà émises soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 6.253.916 Actions et
- (ii) qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte (tel que ce terme est défini à la section 2.12), à raison de l'exercice

des Options octroyées par la Société pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte, soit à la connaissance de l'Initiateur à la date de dépôt de la Surenchère, un maximum de 28.427 Actions,

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

Il est précisé que la Surenchère ne porte pas :

- sur les actions sous-jacentes aux 103.578⁵ 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 la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte⁶, et
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire) :
 - sur les 20.000⁷ actions gratuites définitivement attribuées à la date du présent projet de Document Complémentaire dont la période de conservation n'aura pas expiré avant la clôture de la Surenchère et, le cas échéant, de la Surenchère Réouverte ;
 - sur les 34.475⁵ actions gratuites non encore émises qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été livrées à leurs bénéficiaires par la Société.

La situation des titulaires d'Options est plus précisément décrite à la section 2.4 ci-après.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société de la Tour Eiffel autres que les Actions et les Options ainsi que les bons autonomes de souscription d'actions émis par cette dernière le 21 février 2013 dont les principales caractéristiques sont décrites à la section 1.1⁸ de la note d'information en réponse établie par la Société.

2.4. Situations des titulaires d'Options

Les dispositions de la Note d'Information relatives à la situation des titulaires d'Options demeurent inchangées.

Pour une présentation complète et à jour du nombre d'Options attribuées par la Société de la Tour Eiffel, il est renvoyé à la note d'information en réponse de cette dernière ayant reçu visa de l'AMF (visa n°14-089) en date du 19 mars 2014.

⁵ Ce nombre diffère de celui indiqué dans la Note d'Information et est issu de la note d'information en réponse de la Société de la Tour Eiffel (visa n°14-089 du 19 mars 2014) (p.6 pour les Options et p.8 pour les actions gratuites).

⁶ La Société ayant indiqué dans sa note d'information en réponse (p.7) que les plans d'Options ne prévoient pas de clause de changement de contrôle permettant à leur porteur d'exercer de manière anticipée lesdites Options en cas de succès de l'Offre initiale.

⁷ Chiffre confirmé dans la note d'information en réponse de la Société de la Tour Eiffel (visa n°14-089 du 19 mars 2014) (p.7) ;

⁸ P.4

2.5. Modalités de la Surenchère

Le projet de Surenchère a été déposé auprès de l'AMF le 16 avril 2014. Un avis de dépôt sera publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org).

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le projet de Document Complémentaire tel que déposé auprès de l'AMF a été mis en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org), et peut être obtenu sans frais auprès de l'Initiateur et de Oddo Corporate Finance. En outre, un communiqué de presse relatif aux termes de la Surenchère sera diffusé par l'Initiateur.

L'AMF publiera sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative au projet de Surenchère après s'être assurée de la conformité du projet de Surenchère aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

Le Document Complémentaire ainsi visé par l'AMF sera disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la SMABTP (www.smabtp.fr) et sera mis à la disposition du public. Des exemplaires de ce document seront également disponibles gratuitement aux sièges de l'Initiateur et de Oddo Corporate Finance.

Un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié par l'Initiateur.

Le document relatif aux autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur est d'ores et déjà disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la SMABTP (www.smabtp.fr) et disponible gratuitement aux sièges de l'Initiateur et de Oddo Corporate Finance.

L'AMF et Euronext publieront le calendrier détaillé de la Surenchère.

2.6. Procédure d'apport à la Surenchère

En application de l'article 232-8 du règlement général de l'AMF, les ordres de présentation à l'Offre pourront être nuls et non avenue, sans qu'aucune indemnité ni aucun intérêt ne soit dû, sur décision de l'AMF, si la Surenchère de la SMABTP est déclarée conforme.

Dans ce cas, il appartiendra aux porteurs d'Actions de la Société de passer un nouvel ordre afin de participer à la Surenchère.

Les Actions présentées à la Surenchère (et, le cas échéant, à la Surenchère Réouverte) devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les Actions apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société dont les Actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, etc.) et qui souhaitent présenter leurs Actions à la Surenchère dans les conditions exposées dans le présent projet de Document Complémentaire devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre d'apport à la Surenchère conforme au modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, au plus tard à la date de clôture de la Surenchère. Cet intermédiaire financier transférera les Actions apportées sur le compte Euroclear France de Euronext Paris.

Les Actions inscrites au nominatif pur devront être préalablement converties au nominatif administré pour être apportées à la Surenchère, à moins que leur titulaire n'en ait demandé au préalable la conversion au porteur. En cas de suite positive de la Surenchère, Euronext Paris transférera à la banque chargée du service titres nominatifs de la Société, les Actions au nominatif en vue de leur conversion au porteur afin qu'elles puissent être transférées à l'Initiateur.

Conformément à l'article 232-2 du règlement général de l'AMF, les ordres d'apport à la Surenchère pourront être révoqués à tout moment jusque et y compris la date de clôture de la Surenchère, date au-delà de laquelle ils seront irrévocables.

Ces ordres d'apport à la Surenchère deviendront automatiquement nuls et nonavenus, sans qu'aucune indemnité ni qu'aucun intérêt ne soit dû, en cas d'ouverture d'une offre publique concurrente portant sur les Actions. Il appartiendrait alors aux actionnaires de la Société de passer un nouvel ordre afin de participer à la Surenchère, si celle-ci est maintenue.

Il est précisé qu'à l'exception de la prise en charge des éventuels frais de courtage des actionnaires dans les conditions stipulées à la section 2.14 ci-après, aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers par l'intermédiaire desquels les actionnaires apporteront leurs Actions à la Surenchère et les frais d'apport à la Surenchère et tous autres frais éventuels resteront à la charge des actionnaires souhaitant présenter leurs Actions.

Le présent projet de Document Complémentaire et tous les contrats y afférents sont soumis au droit français. Tout différend ou litige, quel qu'en soit l'objet ou le fondement, se rattachant au présent projet de Surenchère sera porté devant les tribunaux compétents.

2.7. Centralisation des ordres par Euronext Paris

Chaque intermédiaire financier et l'établissement teneur de compte de la Société devra transférer au plus tard à la date indiquée dans l'avis de Euronext Paris, les Actions pour lesquelles il aura reçu un ordre d'apport à la Surenchère sur le compte de Euronext Paris ouvert chez Euroclear France.

Après réception de l'ensemble des ordres d'apport à la Surenchère dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris procédera à la centralisation de ces ordres et déterminera le résultat de la Surenchère.

2.8. Publication des résultats de la Surenchère – Règlement-livraison

L'AMF fera connaître le résultat de la Surenchère au plus tard après 9 jours de négociation suivant la date de clôture de la Surenchère, et Euronext Paris indiquera dans son avis de résultat la date de règlement-livraison de l'Offre précisant les modalités de livraison des titres et de règlement des capitaux, les opérations de règlement-livraison avec l'Initiateur devant intervenir dans les 4 jours de négociation suivant la publication des résultats de la Surenchère par l'AMF.

Il est également précisé qu'aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de la présentation des Actions à la Surenchère à la date de règlement des fonds aux intermédiaires financiers.

2.9. Conditions de la Surenchère

Conformément aux dispositions de l'article 231-9 du règlement général de l'AMF, l'Offre était soumise à la condition de l'apport 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 sur une base totalement diluée.

Dans le cadre des améliorations apportées à l'Offre par la Surenchère, ce seuil est abaissé à 40% du capital et des droits de vote sur une base totalement diluée (« *Seuil de Réussite de la Surenchère* »).

Pour les besoins du calcul du Seuil de Réussite de la Surenchère, il sera tenu compte :

- (i) au numérateur, (a) de toutes les Actions valablement apportées à la Surenchère, au jour de la clôture de cette Surenchère, ainsi que (b) toutes les Actions faisant l'objet du contrat de liquidité confié à Rothschild & Cie Banque ou tout autre contrat de liquidité conclu avant la clôture de la Surenchère ;
- (ii) au dénominateur, toutes les Actions émises par la Société et susceptibles d'être émises à raison (a) de l'exercice de l'ensemble des Options, (b) de l'attribution définitive de l'ensemble des actions gratuites sus-décrites en période d'acquisition, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 166.480 Actions au 31 décembre 2013 et (c) du versement d'un dividende sous forme d'actions décidé après le 29 janvier 2014 qui seraient émises après le règlement-livraison de la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte mais dont le bénéfice requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de la Surenchère ou de la Surenchère Réouverte.

L'Initiateur et les actionnaires de la Société ne sauront pas si le Seuil de Réussite de la Surenchère est atteint avant la publication des résultats définitifs de la Surenchère qui interviendra après la clôture de cette dernière.

Si le Seuil de Réussite de la Surenchère n'est pas atteint, la Surenchère n'aura pas de suite et les Actions apportées à la Surenchère seront restituées à leurs propriétaires sans qu'aucun intérêt ni aucune indemnité ne soit dû.

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

2.10. Calendrier indicatif de la Surenchère

L'AMF et Euronext Paris publieront un avis annonçant les caractéristiques et le calendrier de la Surenchère. Un calendrier indicatif est proposé ci-dessous :

16 avril 2014	Dépôt du projet de Surenchère et du projet de Document Complémentaire auprès de l'AMF
	Diffusion par l'Initiateur d'un communiqué indiquant le dépôt du projet de Document Complémentaire.
[Date à définir]	Déclaration de conformité de la Surenchère par l'AMF emportant visa du Document Complémentaire de l'Initiateur relatif à la Surenchère.
	Mise à disposition du public du Document Complémentaire de l'Initiateur sur la Surenchère.
[23 mai] 2014	Clôture de la Surenchère
[5 juin] 2014	Annonce du résultat de la Surenchère par un avis de l'AMF
[10 juin] 2014	Règlement-livraison de la Surenchère avec Euronext Paris
[19 juin] 2014 au plus tard	En cas de succès de la Surenchère, réouverture de la Surenchère
[2 juillet] 2014	Clôture de la période de réouverture de la Surenchère
[15 juillet] 2014	Annonce des résultats définitifs de la Surenchère Réouverte
[18 juillet] 2014	Règlement-livraison (période de réouverture de la Surenchère)

2.11. Possibilité de renonciation à la Surenchère

Conformément à l'article 232-11 du règlement général de l'AMF, l'Initiateur pourra renoncer à l'Offre et à sa Surenchère dans le délai de 5 jours de négociation suivant la publication du calendrier d'une offre ou d'une surenchère concurrente. Il informera l'AMF de sa décision qui fera l'objet d'une publication.

L'Initiateur pourra également renoncer à l'Offre et à sa Surenchère avec l'autorisation préalable de l'AMF si, pendant la période de Surenchère, la Société adoptait des mesures modifiant sa consistance ou si l'Offre et sa Surenchère devenaient sans objet.

En cas de renonciation, les Actions présentées à la Surenchère seraient restituées à leurs titulaires (en principe dans les 2 jours de négociation suivant l'annonce de la renonciation), sans qu'aucun intérêt ou indemnité ne leur soit dû.

2.12. Réouverture de la Surenchère

Conformément aux dispositions de l'article 232-4 du règlement général de l'AMF, si la Surenchère connaît une suite positive, elle sera automatiquement réouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat définitif de l'Offre, dans des termes identiques à ceux de la Surenchère. L'AMF publiera le calendrier de réouverture de la Surenchère, qui durera, en principe, au moins 10 jours de négociation (la « **Surenchère Réouverte** »).

En cas de réouverture de la Surenchère, la procédure d'apport et la centralisation de la Surenchère Réouverte seront identiques à celles applicables à la Surenchère décrites aux sections 2.6 et 2.7 du présent projet de Document Complémentaire, étant toutefois précisé que les ordres d'apport à la Surenchère Réouverte seront irrévocables.

La Surenchère Réouverte et tous les contrats y afférents sont soumis au droit français. Tout différend ou litige, quel qu'en soit l'objet ou le fondement, se rattachant à la présente Surenchère sera porté devant les tribunaux compétents.

2.13. Financement de la Surenchère

2.13.1. Frais liés à l'Offre et à sa Surenchère

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre et de la Surenchère, en ce compris notamment les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication est estimé à environ 1.000.000 euros (hors taxes).

Il est précisé néanmoins que ce montant ne prend pas en compte les frais qui ont été ou seront engagés dans le cadre du Recours.

2.13.2. Mode de financement de la Surenchère

L'acquisition de la totalité des Actions susceptibles d'être apportées à la Surenchère représenterait, sur la base d'un prix de Surenchère de 53 euros par Action, un montant maximal de 332.964.179 euros hors frais divers et commissions.

La Surenchère sera financée par recours aux ressources propres de l'Initiateur ou de son groupe.

2.14. Frais de courtage et rémunération des intermédiaires

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous, aucun frais ne sera remboursé ni aucune commission ne sera versée par l'Initiateur à une quelconque personne sollicitant l'apport d'Actions à la Surenchère.

Dans le cadre de la Surenchère, l'Initiateur prendra à sa charge les frais de courtage et la TVA y afférente supportés par les actionnaires qui apporteraient leurs Actions à la Surenchère ou la Surenchère Réouverte, le cas échéant, dans la limite de 0,2% (hors taxes) par titre apporté avec un maximum de 50 euros (toutes taxes incluses) par dossier. Les actionnaires ne seront remboursés d'aucun frais de négociation dans le cas où la Surenchère n'aurait pas une suite positive pour quelque raison que ce soit.

Toute demande de remboursement des frais mentionnés ci-dessus devra être envoyée par les intermédiaires financiers à Oddo Corporate Finance dans un délai de 10 jours de négociation suivant (i) la clôture de la Surenchère ou (ii) la clôture de la Surenchère Réouverte, le cas échéant. Passé ce délai, aucune demande de remboursement ne sera acceptée.

Contact : Oddo Corporate Finance – Middle Office – 12 boulevard de la Madeleine – 75440 Paris cedex 09 – Tel : + 33 (0)1 40 17 52 36 / Fax : +33 (0)1 44 51 86 50.

Les actionnaires susceptibles de bénéficier du remboursement des frais de négociation visés ci-dessus seront seulement ceux qui étaient inscrits en compte le jour précédant l'ouverture de l'Offre ou le jour précédant l'ouverture de la Surenchère Réouverte, le cas échéant.

2.15. Restrictions concernant la Surenchère à l'étranger

La Surenchère est faite exclusivement en France. Le présent projet de Document Complémentaire n'est pas destiné à être distribué dans les pays autres que la France.

Le présent projet de Document Complémentaire et tout autre document relatif à la Surenchère ne constituent pas une offre en vue de vendre ou d'acquérir des instruments financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégal ou à l'adresse de quelqu'un vers qui une telle offre ne pourrait être valablement faite. Les actionnaires de la Société situés ailleurs qu'en France ne peuvent participer à la Surenchère que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis.

La distribution du présent projet de Document Complémentaire et de tout document relatif à la Surenchère et la participation à la Surenchère peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certaines juridictions.

La Surenchère n'est pas faite à des personnes soumises à de telles restrictions, directement ou indirectement, et ne pourra d'aucune façon faire l'objet d'une acceptation depuis un pays dans lequel la Surenchère fait l'objet de restrictions.

Les personnes venant à entrer en possession du présent projet de Document Complémentaire doivent se tenir informées des restrictions légales applicables et les respecter. Le non-respect des restrictions légales est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans certaines juridictions. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales applicables.

Etats-Unis d'Amérique

Concernant les Etats-Unis, il est précisé que la Surenchère n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou à des personnes résidentes des Etats-Unis ou « US Persons » au sens du « Regulation S » pris en vertu de l' « US Securities Act » de 1933, et aucune acceptation de cette Surenchère ne peut provenir des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire et aucune copie du présent projet de Document Complémentaire, et aucun autre document relatif du présent projet de Document Complémentaire ou à la Surenchère ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit (y compris, sans limitation, les transmissions par courrier électronique, courrier postal, télécopie, télex et téléphone). Aucun actionnaire de la Société ne pourra apporter ses Actions à la Surenchère s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu cette Surenchère et le présent projet de Document Complémentaire aux Etats-Unis ou copie de tout autre document relatif à la Surenchère, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunication ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs ou de systèmes inter-agent de marché aux Etats-Unis en relation avec la Surenchère (iii) qu'il n'est pas une personne se trouvant aux Etats-Unis ou « US Person » telle que définie au « Regulation S » pris en vertu de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié (iv) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de la Surenchère ou a transmis son ordre d'apport à la Surenchère, et (v) qu'il n'est ni agent, ni mandataire agissant sur instruction d'un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ces instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter d'ordres d'apport à la Surenchère qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus. Toute acceptation de la Surenchère dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions sera réputée nulle. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par les Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

2.16. Régime fiscal de la Surenchère

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société participant à la Surenchère et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

A cet égard, la présentation ci-après prend en considération les dispositions issues de la Loi de Finances pour 2014 et de la Loi de Finances Rectificative pour 2013 publiées le 30 décembre 2013.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un actionnaire de la société. Il est corrélativement recommandé aux actionnaires de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leurs situations particulières.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclues entre la France et cet Etat. D'une manière générale, les actionnaires non résidents de France devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur pays de résidence auprès de leur conseil fiscal habituel.

Porteurs d'Actions personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité professionnelle

a. Régime de droit commun

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du CGI, les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques susvisées, égales à la différence entre, d'une part, le prix de cession et, d'autre part, le prix de revient fiscal (diminué, le cas échéant, des réductions d'impôt « Madelin » effectivement obtenues dans les conditions prévues à l'article 199 terdecies-0 A du CGI) des Actions apportées à la Surenchère, sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au barème progressif de l'impôt sur le revenu (dont les taux progressifs s'échelonnent entre 0% et 45 %, pour la fraction du revenu supérieure à 151.200 euros, au titre de l'année 2013).

En cas de détention des titres pendant une certaine durée avant la cession, des abattements réduisent l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu (sans pour autant réduire l'assiette soumise aux prélèvements sociaux) comme suit :

- détention de deux à moins de huit ans : taux d'abattement de 50 % ;
- et
- détention de plus de huit ans : taux d'abattement de 65 %.

Sous certaines conditions, un abattement « majoré » peut s'appliquer notamment en cas de cession de titres de PME (au sens de l'article 199 terdecies-0 A du CGI) souscrits ou acquis dans les dix ans de la création de la société. Dans ce cas, l'abattement « majoré » est de :

- 50 % en cas de détention comprise entre 1 et 4 ans ;
- 65 % en cas de détention comprise entre 4 et 8 ans ; et
- 85 % en cas de détention supérieure à 8 ans.

La plus-value est également soumise, sans application des abattements précités, aux prélèvements sociaux suivants au taux global de 15,5 % constitué de :

- la contribution sociale généralisée (la « CSG ») de 8,2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (la « CRDS ») de 0,5 % ;

- le prélèvement social de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle de 0,3 % ; et
- le prélèvement de solidarité de 2 %.

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles de la base imposable à l'impôt sur le revenu sous réserve d'une quote-part de la CSG retenue à hauteur de 5,1% ; cette quote-part est déductible du revenu imposable de l'année où les prélèvements sociaux sont payés.

Une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est éventuellement applicable lorsque le revenu fiscal du contribuable excède certaines limites. Cette contribution s'élève à :

- 3 % pour la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.000 euros et 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction de ce même revenu comprise entre 500.000 euros et 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4 % pour la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction de ce même revenu supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

L'apport à la Surenchère aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des Actions apportées à la Surenchère.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés réalisées à l'occasion d'opérations imposables peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est donc possible). Pour l'application de ces dispositions, les plus-values de même nature s'entendent notamment, outre celles visées à l'article 150-0 A du CGI (lesquelles incluent notamment les gains nets imposables à la clôture avant la cinquième année d'un PEA), des profits retirés sur bons d'options (article 150 decies du CGI) et des profits réalisés sur les marchés d'options négociables (article 150 nonies du CGI).

Plan d'épargne en actions

Il est rappelé qu'en application de l'article 8 de la loi de finances pour 2012, les titres des SIIC ou des sociétés foncières européennes comparables ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les développements ci-dessous ne sont dès lors susceptibles de concerner que les actionnaires détenant au travers de leurs PEA des Actions de la Société acquises antérieurement au 21 octobre 2011.

Les personnes qui détiennent des actions de la Société dans le cadre d'un PEA pourront participer à la Surenchère.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération totale ou partielle d'impôt sur le revenu et de contributions sociales à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan ; ce gain reste néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social et aux contributions additionnelles, étant toutefois précisé que le taux effectif de ces prélèvements sociaux varie (à ce jour, entre 0% et 15,5%) selon la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Les moins-values constatées dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; toutefois, en cas (i) de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année, ou (ii) sous certaines conditions, de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année, les moins-values constatées le cas échéant à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Porteurs d'Actions personnes morales dont le siège social est établi en France et qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés

a. Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et les moins-values subies à l'occasion de la cession de titres de portefeuille ou de titres de participation détenus depuis moins de deux ans à la date de la cession, égales à la différence entre, d'une part, le prix de cession et, d'autre part, le prix de revient fiscal des Actions apportées à la Surenchère, seront incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3% éventuellement majoré (i) de la contribution sociale de 3,3%, prévue à l'article 235 ter ZC du Code Général des Impôts et qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés qui excède 763.000 euros (pour un exercice de douze mois) et (ii) , pour les sociétés (ou les groupes de sociétés au sens de l'article 223 A du CGI) ayant un chiffre d'affaires supérieur à 250.000.000 euros, une contribution exceptionnelle de 10,7% (Article 235 ter ZAA du CGI), assise sur l'impôt sur les sociétés tel que déterminé avant imputation des réductions et crédits d'impôt et des créances fiscales de toute nature.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI, de bénéficier d'un taux réduit de 15% sur une fraction de leur résultat fiscal et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

b. Régime spécial des plus-values à long-terme au regard des Actions (plus-value de cession des titres de participation de SIIC)

Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 219 I a, de l'article 219 I a sexies-0 bis et de l'article 219 IV du CGI, les plus-values nettes à long terme réalisées à l'occasion de la cession des Actions de la Société constituant pour le cédant des titres de participation, au sens de

ces dispositions, qui ont été détenus pendant au moins deux ans, sont assujetties à l'impôt au taux réduit de 19%, les contributions additionnelles de 3,3% et de 10,7% précitées étant également susceptibles de s'appliquer en cas de dépassement des seuils correspondants.

Porteurs d'Actions dont la résidence fiscale est située hors de France

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'Actions de SIIC effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France peuvent être imposables en France – sous réserve des dispositions des conventions internationales applicables – en application des dispositions de l'article 244 bis A du Code Général des Impôts, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société dont les actions sont cédées.

La plus-value imposable est déterminée selon des modalités différentes selon la qualité de l'actionnaire.

Un prélèvement (dont le taux est généralement de 19% ou de 33%, hors circonstances spécifiques, en fonction de la situation de l'actionnaire) est opéré lors de la cession ; selon le cas, il présente un caractère libératoire ou s'impute sur l'impôt ultérieurement établi au regard de la déclaration de l'actionnaire.

Pour les personnes physiques, une taxe additionnelle de 2% à 6% est calculée sur les plus-values imposables dont le montant excède 50.000 euros.

Les actionnaires non-résidents de France devront d'une manière générale s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur pays de résidence, auprès de leur conseil fiscal habituel.

Autres porteurs d'Actions

Les titulaires d'Actions soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à la Surenchère, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société dont les titres sont négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, à moins que la cession ne soit constatée par un acte passé en France ou à l'étranger. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de mutation au taux proportionnel de 0,1 % assis sur le plus élevé du prix de cession ou de la valeur réelle des titres.

Lorsque les cessions s'opèrent par acte passé à l'étranger, ces cessions sont soumises aux droits d'enregistrement susvisés, sauf imputation, le cas échéant, d'un crédit d'impôt égal au montant des droits d'enregistrement effectivement acquittés dans l'Etat d'immatriculation ou l'Etat de résidence de chacune des personnes concernées, conformément à la législation de cet Etat et dans le cadre d'une formalité obligatoire d'enregistrement de chacune de ces cessions. Ce crédit d'impôt est imputable sur les droits d'enregistrement français afférents à chacune de ces cessions, dans la limite des droits d'enregistrement français.

Les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où la cession serait constatée par un acte seront à la charge de l'Initiateur (sauf stipulation contractuelle contraire). Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues du paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE LA SURENCHERE

Le prix offert par l'Initiateur dans le cadre de la Surenchère est égal à 53 euros par Action (le « **Prix de la Surenchère** »)

Tels que définis par l'instruction AMF n°2006-07, les éléments d'appréciation du Prix de la Surenchère sont fondés sur des critères d'évaluation objectifs usuellement retenus tenant compte des caractéristiques de la Société et du marché de ses titres, et identiques à ceux retenues dans le cadre des éléments d'appréciation du prix de l'Offre, tels que précisés à la section 3 de la Note d'Information. Les principaux éléments de cette analyse, établie par Oddo Corporate Finance et mise à jour par rapport aux éléments figurant dans la Note d'Information, sont reproduits ci-après.

3.1. Méthodologie

3.1.1. Méthodes et références d'évaluation écartées

Les méthodes et références suivantes ont été écartées dans le cadre de l'analyse du Prix de la Surenchère :

- Actualisation des flux de trésorerie disponibles / actualisation des dividendes ;
- Actifs nets comptable et réévalué.

3.1.2. Méthodes et références d'évaluation retenues

Les méthodes et références suivantes ont été retenues dans le cadre de l'analyse du Prix de la Surenchère :

- Analyse du cours de bourse ;
- Actifs nets comptable et réévalué ;
- Multiples boursiers de sociétés comparables ;

- Multiples de transactions sur des sociétés comparables (à titre indicatif) ;
- Objectif des analystes de recherche (à titre indicatif).

3.2. Application des méthodes retenues

3.2.1. Sources générales

Les présents travaux d'évaluation sont notamment fondés sur :

- les documents de référence au 31 décembre 2012, 2011 et 2010 de la Société ;
- les rapports financiers semestriels au 30 juin 2013, 2012 et 2011 de la Société ;
- La présentation et le communiqué relatifs aux résultats annuels 2013 ;
- l'information réglementée disponible sur le site Internet de la Société ;
- l'information relative à la Société disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (déclarations de franchissement de seuil notamment) ;
- les études de marché relatives à l'environnement immobilier publiées par BNP Paribas Real Estate ;
- l'exploitation des bases de données usuelles : Merger market, site Internet de l'AMF, Bloomberg, Datastream, Thomson.

3.2.2. Date d'évaluation et nombre d'actions pris en compte

Les éléments d'appréciation du Prix de la Surenchère sont fondés sur les derniers chiffres publiés par la Société au 31 décembre 2013.

Le nombre d'actions dilué retenu et publié par la Société au 31 décembre 2013, notamment pour le calcul de l'actif net comptable et de l'actif net réévalué par action, s'élève à 6 227 986 actions.

3.2.3. Présentation de la Société

(a) Historique et description de l'activité

Héritière de la société fondée en 1889 par Gustave Eiffel, la Société de la Tour Eiffel était une coquille vide cotée depuis 1979 (date de la reprise de la gestion du monument par la Ville de Paris) quand elle fut mise en vente en 2003 par son actionnaire de référence HSBC. Mark Inch et Robert Waterland, deux professionnels de l'immobilier soutenus par le fonds Soros Real Estate Investors, ont alors acquis la Société.

En janvier 2004, la Société devient la première nouvelle SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) à Paris spécialisée dans l'immobilier d'entreprises. La Société de la Tour Eiffel se concentre alors sur des actifs immobiliers bénéficiant de baux longs de 9-12 ans, associés à des loyers modérés et à des locataires solides. Au terme de l'exercice 2004, le patrimoine atteint 266 M€.

Entre 2004 et 2007, la Société de la Tour Eiffel connaît une croissance de son portefeuille, marquée notamment par l'acquisition en 2005 de Locafimo (portefeuille valorisé à 285 M€) et en 2007 de Parcoval pour 110 M€. Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel possède un portefeuille immobilier d'environ 710 000 m² représentant près de 1,2 Mds€ d'engagements.

Au cours des années suivantes, dans un environnement macro-économique tendu, la Société de la Tour Eiffel se concentre sur la rentabilité de la société et le maintien du niveau de cash flow en pérennisant la présence des locataires, en commercialisant des immeubles en voie de développement, en cédant certains actifs et en limitant les investissements.

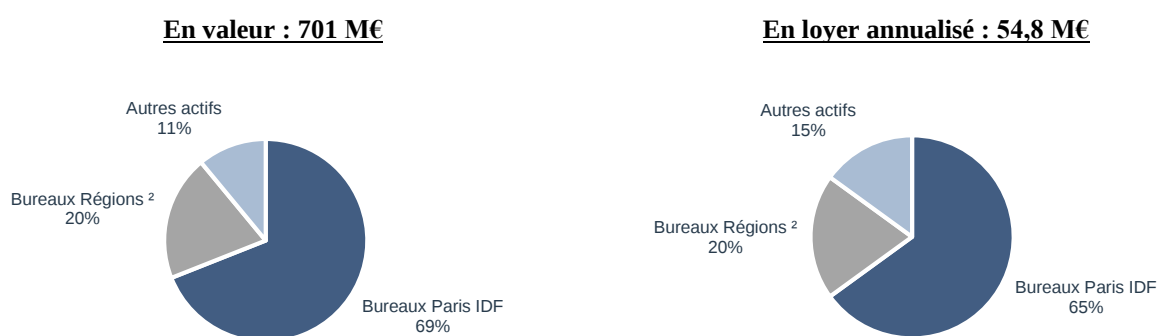
En 2011, l'acquisition à Montrouge en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 5 000 m² de bureaux labellisés ainsi que la cession d'un immeuble à Grenoble manifeste la volonté de recentrage sur les bureaux en région parisienne.

En 2013, après la mise en place d'un nouveau management en septembre 2012, une nouvelle stratégie a été définie. Celle-ci contient trois volets :

- un recentrage des activités dans l'immobilier de bureaux, à Paris et en région parisienne ;
- l'amélioration du profil de risque de la Société en réduisant notamment son niveau d'endettement autour de 45% (Loan-to-value ratio) ; et
- le renforcement des opérations créatrices de valeur.

La Société a poursuivi cette stratégie au cours de l'année 2013 en procédant à 190 M€ de cessions d'actifs non stratégiques. A fin décembre 2013, le ratio d'endettement LTV (Loan-to-Value) s'élève à 47% contre 56% au 31 décembre 2012.

Répartition du patrimoine¹ de la Société de la Tour Eiffel par typologie d'actifs et par géographie :



Notes : (1) : Données au 31 décembre 2013
 (2) : Parcs Eiffel en province inclus

Source : Société

Au 31 décembre 2013, 69% du portefeuille d'actifs de la Société était constitué de bureaux situés en Ile-de-France contre 49% au 31 décembre 2012.

La Société de la Tour Eiffel privilégie les actifs de taille moyenne et de qualité, avec 64% d'immeubles âgés de moins de 10 ans.

(b) *Analyse financière historique*

Compte de résultat IFRS simplifié :

En M€	2010a	2011a	2012a	2013a
Loyers bruts	72.2	69.4	69.5	61.5
Variation (%)		(3.9%)	+0.1%	(11.5%)
Résultat opérationnel courant	56.5	54.2	52.3	43.7
Marge (%loyers)	78.3%	78.1%	75.3%	71.1%
Résultat opérationnel	62.4	51.8	22.7	9.3
Marge (%loyers)	86.5%	74.6%	32.7%	15.1%
Résultat financier net	(19.7)	(22.3)	(28.3)	(11.1)
Résultat net Part du Groupe	42.5	29.4	(6.1)	(1.9)
Marge (%loyers)	58.8%	42.4%	(8.8%)	(3.1%)

Source : Société

La baisse des loyers bruts observée, essentiellement en 2011 et 2013, s'explique par l'impact des cessions d'immeubles intervenues sur la période (impact de -3,4 M€ en 2011 et de -9,9 M€ en 2013), partiellement compensées par des livraisons d'immeubles neufs et des relocations nettes positives (+0,8 M€ en 2011 et +0,2 M€ en 2013) et un effet positif de l'indexation (+0,5 M€ en 2011 et +1,7 M€ en 2013).

La marge de résultat opérationnel courant décroît sur la période observée en raison d'une augmentation des charges sur immeubles et des frais de fonctionnement en valeur absolue (+13,2% en 2012 et +3,5% en 2013), malgré une baisse des loyers bruts.

La dégradation significative du résultat opérationnel en 2012 et en 2013 s'explique, au-delà de la baisse du résultat opérationnel courant, par la variation de juste valeur du patrimoine immobilier (impact de -30 M€ en 2012 et de -35 M€ en 2013).

La dégradation du résultat financier net entre 2010 et 2012 ainsi que son amélioration en 2013 s'expliquent principalement par les variations du poste « autres produits et charges financiers nets » (+8,2 M€ en 2013 contre -8,6 M€ en 2012, +0,3 M€ en 2011 et +5,1 M€ en 2010).

Bilan économique IFRS :

La stratégie de modification du profil bilanciel trouve sa traduction dans les chiffres exposés ci-dessous :

En M€	2010a	2011a	2012a	2013a
Immeubles de placement	1,004.8	990.3	872.8	692.4
Autres actifs immobilisés	1.1	0.4	2.4	4.1
Actifs non courants	1,005.9	990.7	875.2	696.5
Créances	31.7	27.3	33.7	31.7
Trésorerie	10.3	16.4	3.2	21.7
Actifs destinés à être cédés	17.3	8.9	42.6	8.6
Capitaux propres	373.4	387.2	370.7	356.2
Emprunts bancaires	627.7	591.6	514.6	348.5
Autres dettes	64.2	64.5	69.4	53.8
Total bilan	1,065.3	1,043.3	954.7	758.5

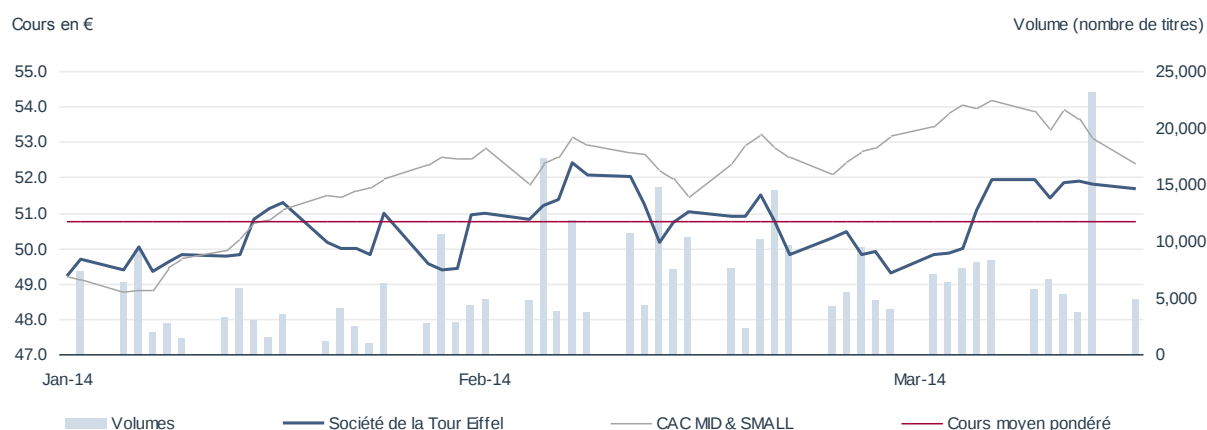
Source : Société

En raison de la politique d'arbitrage menée par la Société, les actifs non courants ont fortement diminué entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2013. Au cours de l'année 2013, la Société a cédé pour environ 86 M€ d'actifs non stratégiques au cours du 1er semestre et 104 M€ au cours du 2ème semestre (pour un total de 190 M€).

Au passif, la diminution des capitaux propres en 2013 s'explique pour -1,9 M€ par l'incorporation du résultat de l'année. Le désendettement bancaire net est notamment lié aux arbitrages réalisés, permettant d'atteindre une LTV de 46,7% à fin décembre 2013.

3.2.4. Analyse du cours de bourse

Depuis le dépôt du projet d'Offre, le cours de bourse de la Société a évolué comme suit :



Source : Bloomberg

La rotation du flottant de la Société s'est élevée à 10,3% depuis le dépôt du projet d'Offre.

Au 14 avril 2014	Spot	depuis le 29 janvier 2014
Cours moyen pondéré par les volumes (€)	51.65	50.77
Prime induite par le Prix de la Surenchère	2.6%	4.4%
Cours le plus haut (€)		52.40
Prime induite par le Prix de la Surenchère		1.1%
Cours le plus bas (€)		49.19
Prime induite par le Prix de la Surenchère		7.7%
Volumes moyens quotidiens (titres)		6,271.7
Volumes cumulés sur la période (en titres)		332,402
% du capital		5.3%
% du flottant		10.3%

Au 14 avril 2014, le cours de la Société de la Tour Eiffel s'établissait à 51,65 € par action, soit une prime induite de 2,6% par le Prix de la Surenchère.

Il convient de noter par ailleurs que depuis le dépôt du projet d'Offre, Monsieur Chuc Hoang, indirectement par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29 et Eurobail qu'il contrôle, a acheté 23.000 titres sur le marché, soit 0,37% du capital et des droits de vote de la Société.

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des achats de Monsieur Chuc Hoang depuis le dépôt du projet d'Offre:

Opérateur	Date	Nombre de titres	Cours (€)	Volume de la journée	% des volumes de la journée	Cours de clôture (€)	Détention de Chuc Hoang à l'issue de la transaction	
							Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Eurobail	03-févr-14	1 761	49,54	6 378	27,6%	49,40	1 823 761	29,16%
Eurobail	04-févr-14	2 870	49,55	9 197	31,2%	50,03	1 826 631	29,21%
Eurobail	05-févr-14	450	49,79	1 848	24,4%	49,34	1 827 081	29,21%
Eurobail	10-févr-14	410	49,87	3 255	12,6%	49,75	1 827 491	29,22%
Eurobail	11-févr-14	150	49,97	5 784	2,6%	49,80	1 827 641	29,22%
Eurobail	12-févr-14	248	50,34	3 039	8,2%	50,80	1 827 889	29,23%
MI 29	12-févr-14	115	50,62	3 039	3,8%	50,80	1 828 004	29,23%
Eurobail	13-févr-14	220	50,66	1 533	14,4%	51,10	1 828 224	29,23%
Eurobail	17-févr-14	100	50,65	1 079	9,3%	50,15	1 828 324	29,23%
Eurobail	18-févr-14	856	49,96	3 990	21,5%	50,00	1 829 180	29,25%
Eurobail	21-févr-14	335	49,93	6 257	5,4%	51,00	1 829 515	29,25%
Eurobail	25-févr-14	790	49,83	10 482	7,5%	49,37	1 830 305	29,27%
Eurobail	26-févr-14	190	49,91	2 840	6,7%	49,43	1 830 495	29,27%
Eurobail	27-févr-14	394	49,87	4 260	9,2%	50,95	1 830 889	29,28%
Eurobail	28-févr-14	355	50,29	4 838	7,3%	51,00	1 831 244	29,28%
Eurobail	03-mars-14	950	50,24	4 681	20,3%	50,80	1 832 194	29,30%
Eurobail	04-mars-14	900	51,30	17 349	5,2%	51,20	1 833 094	29,31%
Eurobail	06-mars-14	2 280	52,10	11 753	19,4%	52,40	1 835 374	29,35%
Eurobail	07-mars-14	1 538	52,35	3 657	42,1%	52,05	1 836 912	29,37%
Eurobail	10-mars-14	950	51,70	10 625	8,9%	52,00	1 837 862	29,39%
Eurobail	11-mars-14	1 369	51,29	4 321	31,7%	51,25	1 839 231	29,41%
Eurobail	12-mars-14	769	51,03	14 723	5,2%	50,15	1 840 000	29,42%
Eurobail	02-avr-13	2 363	49,98	7 585	31,2%	50,00	1 842 363	29,46%
Eurobail	04-avr-13	2 430	51,37	8 274	29,4%	51,93	1 844 793	29,50%
MI 29	04-avr-13	207	51,26	8 274	2,5%	51,93	1 845 000	29,50%

Sources : AMF, Euronext

3.2.5. Actif net comptable et actif net réévalué de la Société

(a) Actif net comptable (ANC)

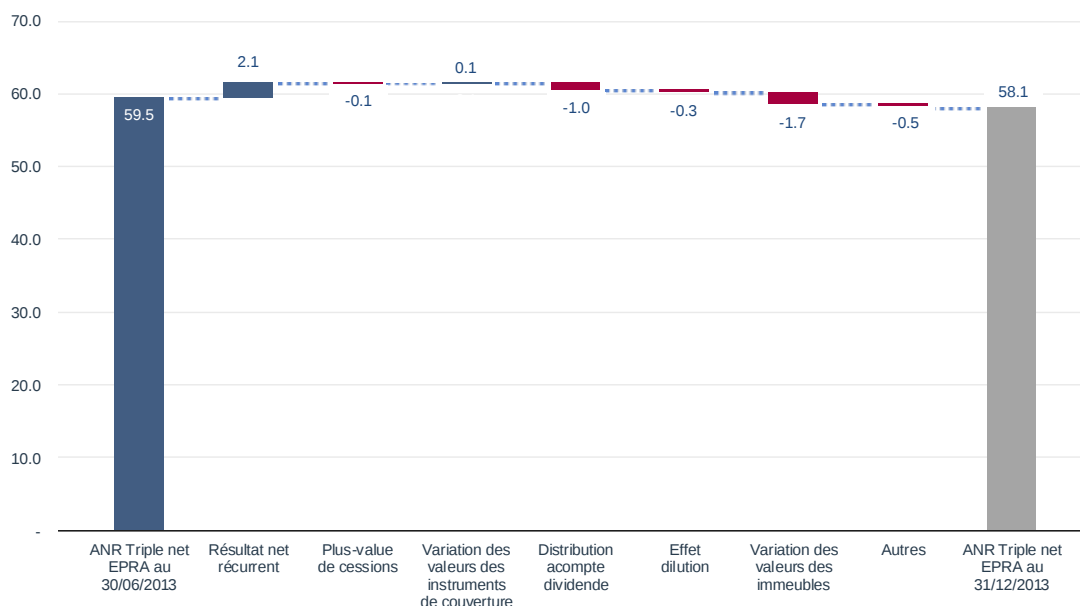
L'actif net comptable de la Société ressort à 356,2 M€ au 31 décembre 2013, soit 57,2 € par action de la Société, représentant une décote induite par le Prix de la Surenchère de 7,3%.

En M€	31-Dec-13
Immeubles de placement	692.4
Actifs destinés à être cédés	8.6
Autres actifs immobilisés	4.1
BFR	(22.1)
Dette nette	(326.8)
ANC	356.2
ANC / action (€)	57.2

(b) Actif net réévalué (ANR)

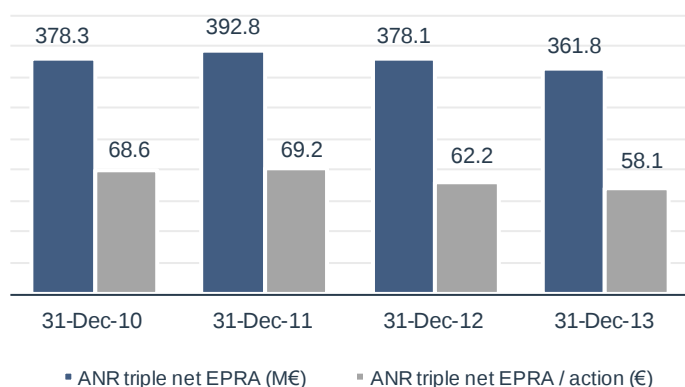
L'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA au 31 décembre 2013 ressortent respectivement à 371,0 M€ et 361,8 M€, soit respectivement 59,6 € et 58,1 € par action de la Société, représentant des décotes induites par le Prix de la Surenchère de respectivement 11,1% et 8,8%.

Le graphique ci-dessous permet d'expliquer l'évolution de l'ANR triple net EPRA entre le 30 juin 2013 et le 31 décembre 2013 :



Source : Société

A titre informatif, le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la valeur de l'ANR triple net EPRA de la Société depuis 2010 :



3.2.6. Multiples boursiers de sociétés comparables

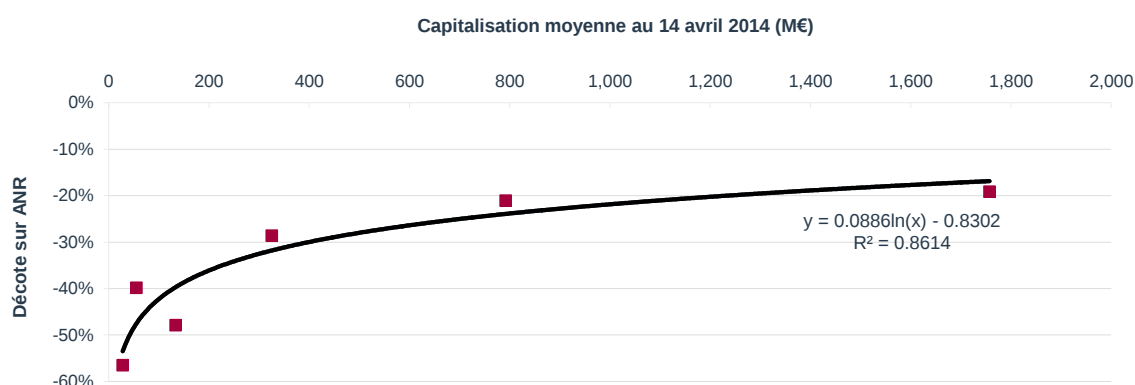
Les caractéristiques financières mises à jour des sociétés sélectionnées sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	CMP 20 jours au 14/04/2014 (€)	Capitalisation moyenne au 14/04/2014 (M€)	ANR triple net EPRA (€/action)	Décote sur ANR	Patrimoine hors droits (M€)	LTV (%)	Date de publication de l'ANR
Foncière Lyonnaise (SFL)	37.73	1,757.5	46.69	(19.2%)	3,874	33.3%	31 décembre 2013
SIIC de Paris	18.31	792.0	23.20	(21.1%)	1,482	31.4%	30 juin 2013
CeGeREAL	24.34	325.5	34.10	(28.6%)	849	47.1%	31 décembre 2013
Affine	14.71	133.8	28.23	(47.9%)	594	46.8%	31 décembre 2013
Paref	45.99	55.6	76.50	(39.9%)	173	40.5%	31 décembre 2013
Züblin Immobilière	2.93	28.0	6.73	(56.5%)	324	51.4%	30 septembre 2013

Sources : Datastream, Sociétés

Les décotes sur ANR ont été calculées à partir des ANR publiés par les sociétés de l'échantillon au 31 décembre 2013, à l'exception de Züblin Immobilière qui a publié ses chiffres au 30 septembre 2013 en raison d'une clôture annuelle de ses comptes au 31 mars et SIIC de Paris qui n'a pas encore publié ses comptes au 31 décembre 2013.

L'analyse de régression semi-logarithmique entre la décote sur ANR et la capitalisation boursière mise à jour selon les dernières informations publiées figure ci-après :



Cette méthodologie montre une très forte corrélation entre la décote sur ANR et la capitalisation boursière des sociétés de l'échantillon (coefficient $R^2 = 0,8614$).

En appliquant l'équation de régression semi-logarithmique à la capitalisation boursière moyenne⁹ de la Société de la Tour Eiffel, soit 317,7 M€, la décote applicable à son ANR triple net EPRA serait de 32,0%.

L'application de la méthode des multiples de sociétés comparables fait ainsi ressortir une valeur de l'action de la Société de 39,5 € (soit 58,1 x [1-32,0%]).

Le Prix de la Surenchère extériorise une prime de 34,1%.

A titre indicatif, la moyenne des décotes sur ANR de l'échantillon ressort à 35,5%. L'application de cette décote moyenne à l'ANR triple net EPRA de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013 ferait ressortir une valeur de l'action de la Société de 37,5 €, soit une prime induite par le Prix de la Surenchère de 41,5%.

3.2.7. Multiples de transactions sur des sociétés comparables (à titre indicatif)

Date	Initiateur / Acquéreur	Cible	Type d'opération	Prix de l'offre (€)	ANR / action (€)	Prime / (décote) sur ANR
30-Apr-13	CA Assurances / AG Real Estate	Frey (40%)	Acquisition	14.53	16.49	(11.9%)
20-Feb-13	Patrimoine & Commerce	Foncière Sepric	OPM / OPA	12 (branche OPA)	12.21	(1.7%)
08-Mar-12	Simon Group	Klepierre (28.7%)	Acquisition	28.00	31.40	(10.8%)
13-Dec-11	Paris Hotels Roissy Vaugirard	Foncière Paris France	OPA	110.00	132.90	(17.2%)
19-Jul-11	Monroe	Eurosic	OPA	34.30	34.30	0.0%
24-Mar-10	Icade	Cie La Lucette	OPE / OPA	10.08 (branche OPA)	10.08	0.0%

Source : Sociétés, site Internet de l'AMF, Merger market

La méthode des multiples de transactions comparables fait ressortir une décote sur ANR comprise entre 0% et 17,2%. En appliquant cette fourchette à l'ANR triple net EPRA de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2013, il ressort une valeur comprise entre 48,1 € et 58,1 €.

⁹ Sur la base des 20 derniers jours de bourse au 14 avril 2014

L'application de la méthode des transactions sur des sociétés comparables extériorise ainsi une prime / (décote) induite par le Prix de la Surenchère comprise entre +10,2% et (8,8)%.

3.2.8. *Objectif des analystes de recherche (à titre indicatif)*

Le consensus des analystes suivant la Société mis à jour au 14 avril 2014 est reproduit ci-après :

Date	Bureau d'études	Analyste	Recommandation	Objectif de cours (€)
27-Mar-14		Jonathan Kow nator	Neutre	52.70
08-Jan-14		Boudew ijn Schoon	Alléger	45.50
23-Sep-13		Celine Donnet	Alléger	45.00
Moyenne				47.73

Source : Bloomberg

Le Prix de la Surenchère fait ressortir une prime de 11,0% par rapport à la moyenne des objectifs de cours du consensus d'analystes.

3.3.Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de la Surenchère

Le Prix de la Surenchère proposé de 53 euros par Action s'apprécie au regard des méthodes et références retenues dans le tableau suivant :

Méthodes retenues	Valeur par action de la Société de la Tour Eiffel induite (€)	Prime / (décote) induite par le Prix de la Surenchère (%)
Analyse du cours de bourse		
Cours de clôture au 28 janvier 2014	49.39	7.3%
CMP 20 jours	49.89	6.2%
CMP 60 jours	49.94	6.1%
CMP 120 jours	49.66	6.7%
CMP 250 jours	48.31	9.7%
Cours le plus haut au cours des 250 derniers jours	53.00	-
Cours le plus bas au cours des 250 derniers jours	43.10	23.0%
Cours de clôture au 14 avril 2014	51.65	2.6%
CMP depuis le dépôt du projet d'Offre	50.77	4.4%
Actif net comptable au 31 décembre 2013	57.2	(7.3%)
Actif net réévalué		
ANR EPRA au 31 décembre 2013	59.6	(11.1%)
ANR triple net EPRA au 31 décembre 2013	58.1	(8.8%)
Multiples boursiers de sociétés comparables	39.5	34.1%
Multiples de transactions sur des sociétés comparables (à titre indicatif)		
Borne basse	48.1	10.2%
Borne haute	58.1	(8.8%)
Objectifs des analystes de recherche (à titre indicatif)	47.7	11.0%

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU DOCUMENT COMPLEMENTAIRE

4.1. Pour l'Initiateur

« A notre connaissance, les données du présent projet de Document Complémentaire sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

SMABTP

Représentée par Messieurs Bernard Millequant,
Directeur Général

4.2. Pour la présentation de la Surenchère

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance, établissement présentateur de la Surenchère, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de la Surenchère, examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposés sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Oddo Corporate Finance