

226C0957
FR0000036816-OP006-R04

2 juillet 2026

Décision de conformité du projet d'offre publique de retrait visant les actions de la société.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

(Euronext Paris)

1. Dans sa séance du 2 juillet 2026, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique de retrait visant les actions de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (« la **Société** »), déposé en application de l'article 236-3 du règlement général, le 17 avril 2026, par Portzamparc, Groupe BNP Paribas (« **Portzamparc** »), agissant pour le compte de Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (« **SMABTP** »)¹ et de Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (« **SMAvie BTP** »)¹ (ensemble « les **Initiateurs** »), agissant de concert avec SMA SA² et Imperio – Assurances et Capitalisation SA³ (ensemble le « **Concert** ») (cf. D&I 226C0538 du 17 avril 2026).
2. A ce jour, les Initiateurs détiennent directement 124 650 436 actions⁴ représentant autant de droits de vote, soit 93,80% du capital et des droits de vote théoriques de la Société⁵, et de concert avec SMA SA et Imperio – Assurances et Capitalisation SA, après assimilation des 14 926 actions auto-détenues⁶ par la Société, 126 720 383 actions représentant 126 705 457 droits de vote⁷, soit 95,36% du capital et 95,36% des droits de vote théoriques de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL.
3. Les Initiateurs s'engagent irrévocablement à acquérir au prix de **8,20€ par action**, la totalité des 6 170 129 actions SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL⁸ existantes qu'ils ne détiennent pas directement et de concert avec SMA SA et Imperio – Assurances et Capitalisation SA⁹.
4. Il est rappelé, qu'en application des articles 237-1 et suivants du règlement général, les Initiateurs demanderont, à l'issue de l'offre publique de retrait la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL non présentées en contrepartie d'une indemnisation unitaire égale à leur prix d'offre, soit 8,20 € par action.

¹ Société d'assurance mutuelle de droit français.

² Société anonyme à directoire et conseil de surveillance contrôlée par SMABTP.

³ Société anonyme à conseil d'administration contrôlée par SMAvie BTP.

⁴ SMABTP détient 76 941 609 actions représentant autant de droits de vote, soit 57,90% du capital et des droits de vote théoriques de la Société ; SMAvie BTP détient 47 708 827 actions représentant autant de droits de vote, soit 35,90% du capital et des droits de vote théoriques.

⁵ Sur la base d'un capital composé, en date du 28 février 2026, de 132.890.512 actions et d'un nombre total de 132.890.512 droits de vote théoriques.

⁶ Les 14 926 actions auto-détenues par la Société, représentant 0,01% du capital de la Société sont assimilées en vertu des dispositions prévues à l'article L.233-9 I, 2° du code de commerce.

⁷ Il est rappelé que les 14 926 actions auto-détenues par la Société sont privées de droit de vote.

⁸ En ce compris les 3 728 actions acquises par Mme Zordan (Directrice générale de la Société) dans le cadre du Plan d'actions gratuites n° 20, actuellement en période de conservation, et pour lesquelles aucun mécanisme de liquidités ne sera mis en place. Il est précisé qu'un accord de renonciation portant sur les 3 216 actions gratuites en cours d'acquisition dans le cadre du Plan n°21 a été conclu entre les Initiateurs et Mme Zordan en contrepartie d'une indemnité correspondante au prix d'offre, soit 8,20 euros par action.

⁹ Il est précisé que les Initiateurs prévoient la répartition suivante des actions qui seront acquises dans le cadre de l'offre publique de retrait : 3 808 568 actions pour SMABTP et 2 361 561 actions pour SMAvie BTP.

5. Il est rappelé que :

- le cabinet SORGEM Evaluation, représenté par M. Thomas Hachette, a été désigné, le 2 avril 2026, par le conseil d'administration de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (sur proposition d'un comité *ad hoc* composé uniquement de membres indépendants) en qualité d'expert indépendant, en application des dispositions de l'article 261-1 I, 1°, 4°, II et III du règlement général, pour se prononcer sur les conditions financières de l'offre publique de retrait, y compris en cas de mise en œuvre du retrait obligatoire ;
- à l'appui du projet d'offre, conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général, le projet de note d'information des Initiateurs a été déposé et diffusé le 17 avril 2026 (cf. D&I 226C0538 du 17 avril 2026) et le projet de note en réponse de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL a été déposé et diffusé le 19 mai 2026 (cf. D&I 226C0694 du 19 mai 2026). Ces documents ont été établis respectivement en application des articles 231-18 et 231-19 du règlement général.

6. Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, en application des articles 231-20 à 231-22 et 237-3 I, 2° du règlement général, l'Autorité a pris connaissance :

- du projet de note d'information des Initiateurs, en ce compris les éléments d'appréciation des conditions financières de l'offre publique visant les actions SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL retenus par la banque présentatrice, et a notamment constaté que le prix proposé de 8,20 euros par action remplit la condition posée à l'article 236-7, 1^{er} alinéa du règlement général, en ce qu'il est supérieur au prix déterminé par le calcul de la moyenne des cours de bourse, pondérée par les volumes de transactions pendant les soixante jours de négociation précédant l'annonce des caractéristiques du projet d'offre intervenue le 1^{er} avril 2026¹⁰, soit 4,06 euros par action;
- du projet de note en réponse de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, ce dernier comportant notamment :
 - i. en application des dispositions de l'article 231-19, 3° du règlement général, le rapport de l'expert indépendant du cabinet SORGEM Evaluation en date du 18 mai 2026, lequel conclut à l'équité du prix d'offre de 8,20 € par action pour les actionnaires minoritaires, y compris dans le cadre d'un retrait obligatoire, ainsi que son addendum en date du 16 juin 2026 confirmant sa conclusion sur l'équité du prix d'offre. Concernant les accords connexes à l'offre¹¹, l'Autorité des marchés financiers relève également que l'expert indépendant indique dans son rapport « *ces accords ne sont pas de nature à affecter l'appréciation du caractère équitable du prix d'offre ou l'égalité de traitement entre les actionnaires* » ;
 - ii. en application des dispositions de l'article 231-19, 4° du règlement général, l'avis motivé du conseil d'administration de la société en date du 19 mai 2026 ;
- des arguments soulevés par des actionnaires minoritaires, faisant notamment valoir que :
 - i. la détention par les Initiateurs de plus de 90% du capital de la Société résulte d'une augmentation de capital de 600 millions d'euros définitivement réalisée en janvier 2025 (« **l'Augmentation de capital 2025** ») et qui fait actuellement l'objet d'une action en nullité qu'ils ont introduite devant le Tribunal des activités économiques de Paris. Cette procédure doit, selon eux, conduire l'Autorité des marchés financiers à différer sa décision de conformité concernant la présente offre publique de retrait qui sera suivie à son issue d'un retrait obligatoire et à suspendre l'instruction en cours dans l'attente d'une décision de justice statuant définitivement sur la validité de l'Augmentation de capital 2025 ;
 - ii. eu égard à cette action en nullité concernant l'Augmentation de capital 2025, l'absence d'information sur cette dernière au sein du projet de note d'information, et au sein du projet de note en réponse, porte atteinte aux principes de transparence, d'intégrité du marché et d'égalité d'information des actionnaires visés à l'article 231-3 du règlement général ;
 - iii. le prix d'offre de 8,20 euros par action SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL est défavorable aux actionnaires minoritaires et que les méthodes d'évaluation de la Société retenues sont « *manifestement incohérentes* ». En particulier, ils estiment que la présentation d'une prime du prix d'offre sur l'ANR EPRA est trompeuse, en ce que « *la baisse de l'ANR par action, passé de 36,4 euros à 8,16 euros, n'est pas la conséquence d'un effondrement de la valeur patrimoniale de STE [SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL], demeurée globalement* ».

¹⁰ Cf. D&I 226C0455 du 2 avril 2026.

¹¹ Les accords connexes à l'offre concernent (i) les accords en date du 1^{er} avril 2026 concernant l'acquisition de blocs d'actions, au prix d'offre (soit 8,20 euros par action) par les Initiateurs, représentant 2 036 058 actions de la Société, soit 1,53% du capital et des droits de vote théoriques de la Société, auprès de AG Finance SA, AG Real Estate SA et Suravenir et (ii) l'accord de renonciation portant sur les 3 216 actions gratuites en cours d'acquisition dans le cadre du Plan n°21 a été conclu entre les Initiateurs et Mme Zordan en contrepartie d'une indemnité correspondante au prix d'offre, soit 8,20 euros par action.

stable autour de 1,6 milliards d'euros, mais de la conséquence immédiate des paramètres, et en particulier du prix, retenus pour l'Augmentation de Capital intervenue en janvier 2025 ». De même, ces actionnaires minoritaires estiment que la référence au prix de souscription de l'Augmentation de capital 2025, de 5,15 euros par action, dans les travaux de valorisation de l'expert indépendant, permettant au prix d'offre de 8,20 euros par action d'extérioriser une prime de près de 60%, est trompeuse.

7. L'Autorité a relevé que :

- les Initiateurs détiennent, à la date du dépôt du présent projet d'offre publique de retrait, le 17 avril 2026, comme à la date de ce jour, 95,36% du capital et 95,35% des droits de vote théoriques de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, soit plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société et que l'offre est réalisée sur une base volontaire ;
- l'existence de l'action en nullité concernant l'Augmentation de capital 2025 introduite par les actionnaires minoritaires, devant le Tribunal des activités économiques de Paris, a fait l'objet d'une communication au marché par la Société le 22 juin 2026, et l'Autorité des marchés financiers constate que cette information est désormais également présentée au sein de la section 1.1.6 de la note d'information des Initiateurs et de la section 7 de la note en réponse de la Société ;
- l'Augmentation de capital 2025 a été réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'ensemble des actionnaires de la Société et a fait l'objet d'un prospectus approuvé le 17 décembre 2024 par l'Autorité (visa n°24-525), établi conformément aux dispositions applicables ;
- S'agissant du sursis à statuer :

Il est rappelé que l'Autorité n'est pas fondée, en application de la réglementation applicable, et notamment des articles 231-20 à 231-23 du règlement général qui portent sur la procédure relative à l'examen de la conformité d'un projet d'offre publique, à surseoir à statuer sur la conformité d'un projet d'offre publique et que, par conséquent, elle doit rendre une décision sur la conformité du projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire qui lui a été soumis par les Initiateurs. Au surplus, il n'est nullement démontré par les requérants que l'existence de la procédure judiciaire en cours serait de nature à affecter un élément de valorisation de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL qui aurait dû être pris en compte pour l'établissement du prix auquel le projet d'offre est libellé, pas plus qu'il n'est démontré que compte tenu de la nature et l'objet de cette procédure, le retrait obligatoire est susceptible de causer aux actionnaires minoritaires des conséquences irréversibles. L'Autorité a en effet relevé que :

- la mise en œuvre du retrait obligatoire à l'issue de la présente offre publique de retrait n'aura pas d'incidence quant à la possibilité des requérants de poursuivre l'action en nullité de l'Augmentation de capital 2025 qu'ils ont engagée auprès du Tribunal des activités économiques de Paris et que dès lors, la mise en œuvre du retrait obligatoire ne sera pas de nature à créer, envers leur action judiciaire, des conséquences irréversibles ;
- l'expert indépendant, après avoir eu connaissance de l'existence de cette action en nullité concernant l'Augmentation de capital 2025, a confirmé, dans son Addendum en date du 16 juin 2026, sa conclusion quant à l'équité du prix d'offre proposé de 8,20 euros par action et précisé que « *les éléments du courrier du 3 juin 2026 qui concernent nos travaux ne sont pas de nature à modifier notre appréciation et la conclusion de notre attestation d'équité du 18 mai 2026* ». Par ailleurs, la référence au prix de souscription de 5,15€ de l'Augmentation de capital 2025 n'a été retenue par l'expert indépendant qu'à titre indicatif ; ce dernier précisant dans son Addendum en date du 16 juin 2026, que cette référence « *ne fonde pas notre conclusion d'équité* » ;
- Outre le fait que l'action en nullité de l'Augmentation de capital 2025 et son issue, d'ailleurs incertaine, ne soient pas de nature à impacter la référence à l'actif net réévalué « EPRA » (voir infra), elle n'est également pas de nature à avoir un impact sensible sur les deux autres méthodes de valorisation retenues à titre principal par l'expert indépendant, à savoir (i) l'approche analogique par les comparables boursiers qui, par construction repose sur les multiples issus d'un échantillon de sociétés qui sont extérieures à cette procédure, (ii) l'approche intrinsèque par l'actualisation des flux de trésorerie, pour laquelle la procédure susvisée ne devrait pas avoir d'impact positif sur la valorisation issue de cette méthode, basée sur un plan d'affaires réalisé par le management de la Société, étant précisé que, dans l'hypothèse même où ce dernier devrait être ajusté de ces éléments, ce qui n'est pas établi, il devrait alors intégrer notamment un décaissement de 600 M€ et ses conséquences financières. En outre, la référence aux prix d'acquisition des blocs d'actions du 1^{er} avril 2026 qui repose sur des transactions récentes conclues librement avec des actionnaires qui ne sont pas liés aux Initiateurs, étant également relevé que les accords associés ont été examinés par l'expert indépendant au titre des accords connexes à l'offre et que celui-ci indique dans son rapport que « *ces accords ne sont pas de nature à affecter l'appréciation du caractère équitable du prix d'offre ou l'égalité de traitement entre les actionnaires* ». Dès lors, la procédure judiciaire visant à obtenir la nullité de l'Augmentation de capital 2025 n'est pas de nature à constituer un élément de valorisation de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL qui aurait dû être intégré au prix auquel le projet d'offre est libellé.

– S’agissant de la contestation du prix du projet d’offre publique de retrait suivie d’un retrait obligatoire :

L’Autorité a relevé que la référence à l’actif net réévalué « EPRA » (« l’**ANR EPRA** ») est une approche fondée sur des critères usuellement retenus pour évaluer une foncière cotée telle que la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL. Les requérants ne remettent pas en cause la valeur de cet ANR EPRA publié par la Société au 31 décembre 2025 et utilisé par Portzamparc et l’expert indépendant dans leurs travaux d’évaluation, mais uniquement la valeur de cet ANR EPRA rapportée au nombre total d’actions compte tenu de l’accroissement significatif du nombre d’actions de la Société au résultat de l’Augmentation de capital 2025. A ce propos, l’Autorité relève que la valeur de l’ANR EPRA, qui reflète la valeur patrimoniale de la Société, est indifférente au nombre d’actions total émis par la Société. Au reste, l’Augmentation de capital 2025 a été réalisée avec le maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (« le **DPS** ») de sorte que tout actionnaire avait la possibilité d’exercer ce DPS et ne pas subir de dilution.

Par conséquent, l’Autorité considère que, ainsi que cela ressort des travaux d’évaluation de la Société par Portzamparc et l’expert indépendant, le nombre d’actions prévalant avant la réalisation de l’Augmentation de capital 2025 ne peut être raisonnablement considéré comme un élément qui aurait dû être pris en considération au titre de la valorisation de la Société dans le cadre de l’offre.

8. Sur ces bases, connaissance prise des objectifs et intentions des Initiateurs, notamment concernant la mise en œuvre d’un retrait obligatoire, l’Autorité a déclaré conforme le projet d’offre publique de retrait en application de l’article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d’information des Initiateurs sous le n°**26-237** en date du 2 juillet 2026.

En outre, l’Autorité a apposé le visa n°**26-238** en date du 2 juillet 2026 sur le projet de note en réponse de SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL.

9. Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l’offre publique de retrait après que la note d’information des Initiateurs et la note en réponse de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL ayant reçu le visa de l’Autorité, ainsi que les informations mentionnées à l’article 231-28 du règlement général, auront été diffusées.

Il est rappelé que les dispositions relatives aux interventions sur les actions SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (articles 231-38 à 231-43 du règlement général) et celles relatives aux déclarations des opérations sur lesdits titres (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sont applicables.