

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE

visant les actions de la société



initiiée par

Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMA BTP

et

Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAvie BTP

- agissant de concert entre elles et avec les sociétés SMA SA et Imperio – Assurances et Capitalisation SA -

présentée par



Etablissement présentateur et garant

NOTE D'INFORMATION ÉTABLIE PAR

**SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP ET
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS –
SMAVIE BTP**



PRIX DE L'OFFRE :

8,20 € par action Société de la Tour Eiffel

DURÉE DE L'OFFRE :

10 jours de négociation

Le calendrier de l'offre publique de retrait sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») conformément aux dispositions de son règlement général.



En application de l'article L. 621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son règlement général, l'AMF a, en application de la décision de conformité du 2 juillet 2026, apposé le visa n°26-237 sur la présente note d'information (la « **Note d'Information** »). La Note d'Information a été établie par les sociétés Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMA BTP et Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAvie BTP et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF ait vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

AVIS IMPORTANT

A l'issue de l'offre publique de retrait faisant l'objet de la présente note d'information, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du Code monétaire et financier sera mise en œuvre et aux articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF sera mise en œuvre, dans la mesure où les conditions sont déjà réunies. Sous réserve des exceptions prévues dans la présente note d'information, les actions Société de la Tour Eiffel visées par l'offre publique de retrait qui n'auront pas été apportées à celle-ci (à l'exception des actions auto-détenues par Société de la Tour Eiffel) seront transférées à Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP et Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAvie BTP, moyennant une indemnisation en numéraire égale au prix de l'offre, nette de tous frais.

La présente Note d'Information est disponible sur le site internet du Groupe SMABTP (www.smabtp.fr/sma/assurance/) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenue sans frais auprès de :

**Société Mutuelle d'Assurance
du Bâtiment et des Travaux Publics**
8, rue Louis Armand
75015 Paris
(« **SMABTP** »)

**Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie
du Bâtiment et des Travaux Publics**
8, rue Louis Armand
75015 Paris
(« **SMAvie BTP** »)

Portzamparc
1, boulevard Haussmann
75009 Paris
(« **Portzamparc** »)

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP et de Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAvie BTP sera déposée auprès de l'AMF et mise à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF pour informer le public des modalités de mise à disposition de ce document.

RÉSUMÉ

1. PRÉSENTATION DE L’OFFRE	5
1.1. CONTEXTE DE L’OFFRE	6
1.1.1 PRÉSENTATION DES INITIATEURS.....	6
1.1.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIÉTÉ	7
1.1.3 ACQUISITION D’ACTIONS PAR LES INITIATEURS AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS	8
1.1.4 AUTORISATIONS RÉGLEMENTAIRES, ADMINISTRATIVES ET EN DROIT DE LA CONCURRENCE	8
1.1.5 MOTIFS DE L’OFFRE	8
1.1.6 POINT SUR UN LITIGE EN COURS	10
1.2. INTENTIONS DES INITIATEURS POUR LES DOUZE MOIS À VENIR	10
1.2.1. STRATÉGIE INDUSTRIELLE, COMMERCIALE ET FINANCIÈRE	10
1.2.2. INTENTIONS EN MATIÈRE D’EMPLOI.....	11
1.2.3. COMPOSITION DES ORGANES SOCIAUX ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	11
1.2.4. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DE LA SOCIÉTÉ.....	11
1.2.5. INTENTIONS CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE D’UN RETRAIT OBLIGATOIRE ET LE MAINTIEN DE LA COTATION DE LA SOCIÉTÉ À L’ISSUE DE L’OFFRE.....	11
1.2.6. FUSION.....	11
1.2.7. SYNERGIES - GAINS ÉCONOMIQUES.....	12
1.2.8. INTÉRÊTS DE L’OFFRE POUR LA SOCIÉTÉ ET LES ACTIONNAIRES	12
1.3. ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L’APPRÉCIATION DE L’OFFRE OU SON ISSUE	13
1.3.1. Accord de Renonciation.....	13
1.3.2. Autres accords dont les Initiateurs ont connaissance	13
2. CARACTÉRISTIQUES DE L’OFFRE	13
2.1. TERMES DE L’OFFRE	13
2.2. AJUSTEMENT DES TERMES DE L’OFFRE	13
2.3. NOMBRE ET NATURE DES TITRES VISÉS PAR L’OFFRE	13
2.4. SITUATION DE LA BÉNÉFICIAIRE D’ACTIONS GRATUITES ET ACCORD DE RENONCIATION	14
2.5. MODALITÉS DE L’OFFRE	15
2.6. PROCÉDURE D’APPORT À L’OFFRE	15
2.7. RETRAIT OBLIGATOIRE	16
2.8. CALENDRIER INDICATIF DE L’OFFRE	16
2.9. FRAIS LIÉS À L’OFFRE	18
2.10. MODES DE FINANCEMENT DE L’OFFRE	18
2.11. REMBOURSEMENT DES FRAIS DE COURTAGE	18
2.12. RESTRICTIONS CONCERNANT L’OFFRE À L’ÉTRANGER	18

2.13. TRAITEMENT FISCAL DE L’OFFRE	19
2.13.1. ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE, AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVÉ (I) NE RÉALISANT PAS D’OPÉRATIONS DE BOURSE À TITRE HABITUEL, (II) NE DÉTENANT PAS D’ACTIONS DANS LE CADRE D’UN PLAN D’ÉPARGNE D’ENTREPRISE OU DE GROUPE OU AU TITRE D’UN DISPOSITIF D’ACTIONNARIAT SALARIÉ ET (III) DONT LE GAIN NET QUI SERAIT LE CAS ÉCHÉANT RÉALISÉ SUR LEURS ACTIONS NE SERAIT PAS ACQUIS EN CONTREPARTIE DES FONCTIONS DE SALARIÉ OU DE DIRIGEANT	20
2.13.2. ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE, SOUMIS À L’IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DANS LES CONDITIONS DE DROIT COMMUN.....	24
2.13.3. ACTIONNAIRES NON-RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE.....	26
2.13.4. ACTIONNAIRES SOUMIS À UN RÉGIME D’IMPOSITION DIFFÉRENT.....	27
2.13.5. DROITS D’ENREGISTREMENT ET TAXE SUR LES TRANSACTIONS FINANCIÈRES	27
3. ÉLÉMENTS D’APPRÉCIATION DU PRIX DE L’OFFRE.....	27
3.1. PRESENTATION SUCCINCTE DE LA SOCIETE	28
3.2. PRINCIPAUX AGREGATS FINANCIERS	28
3.3. METHODOLOGIES D’EVALUATION	29
3.3.1. METHODES ECARTEES.....	29
3.3.2. METHODES RETENUES.....	30
3.4. HYPOTHESES RETENUES POUR L’EVALUATION	30
3.4.1. PRESENTATION DU PLAN D’AFFAIRES	30
3.4.2. NOMBRE D’ACTIONS DE REFERENCE.....	31
3.5. ÉVALUATION SELON LES METHODES RETENUES.....	31
3.5.1. REFERENCE A L’ACTIF NET REEVALUE EPRA (A TITRE PRINCIPAL).....	31
3.5.2. REFERENCE AU COURS DE BOURSE (A TITRE PRINCIPAL).....	33
3.5.3. APPROCHE PAR LES MULTIPLES DES SOCIETES COMPARABLES (A TITRE PRINCIPAL)	33
3.5.4. REFERENCE AUX TRANSACTIONS COMPARABLES - OPR-RO (A TITRE PRINCIPAL).....	35
3.5.5. REFERENCE AUX OPERATIONS SUR LE CAPITAL (A TITRE PRINCIPAL)	36
3.5.6. ÉVALUATION PAR ACTUALISATION DE FLUX DE TRESORERIE - DCF (A TITRE PRINCIPAL)	36
3.5.7. REFERENCE AU COURS CIBLE DES ANALYSTES FINANCIERS (A TITRE INDICATIF)	
39	
3.6. SYNTHESE GENERALE.....	40
4. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D’INFORMATION	41
4.1. POUR LES INITIATEURS	41
4.2. POUR L’ETABLISSEMENT PRESENTATEUR.....	41

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 236-3 et 237-1 suivants du règlement général de l'AMF, Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, une société d'assurance mutuelle de droit français, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764 (« **SMABTP** ») et Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAvie BTP, une société d'assurance mutuelle de droit français, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 775 684 772 (« **SMAvie BTP** ») et, ensemble avec SMABTP, les « **Initiateurs** », agissant de concert avec (i) SMA SA, une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 332 789 296 (« **SMA SA** ») et (ii) Imperio – Assurances et Capitalisation SA, une société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé 10, place de Belgique, 92250 La Garenne-Colombes, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 351 392 543 (« **Imperio** ») (les sociétés SMABTP, SMAvie BTP, SMA SA et Imperio étant ci-après collectivement désignées le « **Groupe SMABTP** »), proposent de manière irrévocable à l'ensemble des actionnaires de la société Société de la Tour Eiffel, une société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé 11/13, avenue de Friedland, 75008 Paris, France, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 182 269 (« **STE** » ou la « **Société** »), d'acquérir en numéraire la totalité de leurs actions de la Société en circulation ou à émettre (les « **Actions** ») autres que les Actions détenues, directement ou indirectement, par le Groupe SMABTP (sous réserve des exceptions ci-dessous) dans le cadre d'une offre publique de retrait (l'« **Offre Publique de Retrait** ») qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** ») et, avec l'Offre Publique de Retrait, l'« **Offre** », au prix unitaire de 8,20 euros par Action payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites ci-après.

Le prix de l'Offre est de huit euros et vingt centimes d'euro (8,20 €) par Action (le « **Prix de l'Offre** »).

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

A la date de la présente Note d'Information, le Groupe SMABTP détient directement 126.705.457 actions et droits de vote de la Société représentant 95,35 % du capital et 95,35 % des droits de vote théoriques de la Société^{1,2}.

Conformément aux dispositions de l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des Actions existantes de la Société non détenues, directement ou indirectement, par le Groupe SMABTP, à l'exception des 14.926 Actions auto-détenues par la Société qui sont assimilées aux Actions détenues par les Initiateurs en application des dispositions de l'article L. 233-9, I-2° du Code de commerce, soit, à la connaissance des Initiateurs à la date de la Note d'Information, un nombre total maximum d'Actions visées par l'Offre égal à 6.170.129 représentant 4,64 % du capital et 4,64 % des droits de vote de la Société.

A la connaissance des Initiateurs à la date de la présente Note d'Information, il n'existe aucun instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société autre que les Actions.

La durée de l'Offre Publique de Retrait sera de dix (10) jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 236-7 du règlement général de l'AMF.

¹ 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.

² Seront réputées détenues par les Initiateurs les 14.926 Actions auto-détenues assimilées aux Actions détenues par les Initiateurs en application des dispositions de l'article L. 233-9, I-2° du Code de commerce sur la base d'un nombre total d'Actions égal à 132.890.512 représentant 132.890.512 droits de vote théoriques à la date de la présente Note d'Information.

Les Initiateurs s'étaient réservés, à compter du début de la période d'Offre, la possibilité de réaliser, sur le marché ou hors marché, toute acquisition d'Actions conformément aux dispositions de l'article 231-38 du règlement général de l'AMF. Les Initiateurs n'ont pas fait usage de cette faculté.

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, à l'issue de l'Offre Publique de Retrait, le Retrait Obligatoire prévu aux articles L. 433-4, II du Code monétaire et financier et 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF sera mis en œuvre. Les Actions visées qui n'auront pas été apportées à l'Offre Publique de Retrait seront transférées aux Initiateurs en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, soit 8,20 euros par Action, nette de tous frais.

Sur la base d'un nombre d'Actions visées par l'Offre égal à 6.170.129, les Actions acquises dans le cadre de l'Offre seront réparties entre les Initiateurs comme suit : 3.808.568 Actions pour SMABTP et 2.361.561 Actions pour SMAvie BTP.

L'Offre est présentée par Portzamparc qui 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 les Initiateurs dans le cadre de l'Offre (l'« **Etablissement Présentateur** »)

1.1. CONTEXTE DE L'OFFRE

1.1.1 PRÉSENTATION DES INITIATEURS

SMABTP trouve son origine dans un groupement d'entrepreneurs parisiens constitué en 1859. Elle a pour vocation de répondre à l'ensemble des besoins en assurance des professionnels de la construction, qu'il s'agisse de leurs responsabilités, de leurs biens ou d'eux-mêmes.

Leader sur son secteur, SMABTP représente le tiers du marché national de l'assurance construction et compte plus de 180.000 clients et sociétaires : entreprises, artisans, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage et particuliers.

Conçu pour offrir un service complet d'assurance à l'ensemble des professionnels de la construction et de l'immobilier ainsi qu'aux dirigeants et salariés qui s'y rattachent, le groupe SMABTP rassemble autant d'entités que de domaines d'expertise.

Celles-ci s'articulent autour de deux sociétés mutuelles d'assurance :

- SMABTP, spécialisée dans l'assurance de responsabilités et de biens ;
- SMAvie BTP, Société Mutuelle d'Assurance sur la vie du Bâtiment et des Travaux Publics dédiée à l'assurance des personnes (épargne, retraite, prévoyance, santé).

Outre ces deux mutuelles pivots, le groupe SMABTP est constitué, *via* la société de groupe d'assurances mutuelles du BTP (SGAM btp), de Auxiliaire BTP et de Cam BTP.

Le groupe SMABTP³ compte également des implantations à l'étranger : Asefa en Espagne, Victoria Internacional au Portugal, SMA Belgium, SMABTP Côte d'Ivoire SA, DUPI et Woningborg aux Pays-Bas et SMABTP Germany.

Enfin le groupe SMABTP³ compte des filiales spécialisées qui sont principalement les suivantes :

- IMPÉRIO, société anonyme de droit français pour l'assurance de personnes ;
- SMA Gestion, société de gestion de portefeuille des OPCVM promus par le groupe ;
- INVESTIMO, établissement de crédit spécialisé assurant la conservation des actifs du groupe ;

³ Incluant également la société de groupe d'assurances mutuelles du BTP (SGAM btp), de Auxiliaire BTP et de Cam BTP.

- Société de la Tour Eiffel, SELICOMI et FONCIÈRE 114, sociétés immobilières.

Au 31 décembre 2024, le groupe SMABTP³ représente :

- 9,368 milliards d'euros de chiffre d'affaires ;
- 31,9 milliards d'euros d'actifs sous gestion (en valeur de marché).

Le groupe SMABTP³ rassemble plus de 5 000 collaborateurs, répartis sur l'ensemble du territoire français et dans les filiales européennes.

Le groupe SMABTP³ est un investisseur institutionnel investissant à long terme pour assurer la couverture de ses engagements auprès de ses assurés.

Dans l'environnement financier actuel, SMABTP estime que les actifs immobiliers, s'ils sont bien sélectionnés et gérés de façon adaptée, peuvent constituer des investissements maîtrisés concourant de façon pertinente à la couverture de ses engagements à long terme vis-à-vis de ses assurés et sociétaires.

1.1.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIÉTÉ

À la connaissance des Initiateurs, au 18 mai 2026, le capital social de la Société s'élève à 664.452.560,00 €, divisé en 132.890.512 Actions d'une valeur nominale de 5 € chacune, réparties de la manière suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
SMABTP	76.941.609	57,90 %	76.941.609	57,90 %
SMA Vie BTP	47.708.827	35,90 %	47.708.827	35,90 %
Total Initiateurs	124.650.436	93,80 %	124.650.436	93,80 %
SMA SA	1.236.182	0,93 %	1.236.182	0,93 %
Imperio	818.839	0,62 %	818.839	0,62 %
Total Groupe de concert SMABTP	126.705.457	95,35 %	126.705.457	95,35 %
MH Puccini	1.837.157	1,38 %	1.837.157	1,38 %
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants et administrateurs	12.945	0,01 %	12.945	0,01 %
Actions auto-détenues	14.926	0,01 %	14.926	0,01 %
Flottant	4.320.027	3,25%	4.320.027	3,25%
Total	132.890.512	100,00 %	132.890.512	100,00 %

1.1.3 ACQUISITION D' ACTIONS PAR LES INITIATEURS AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS

Le 1^{er} avril 2026, les Initiateurs ont conclu des accords fermes en vue de la cession hors marché, au Prix de l'Offre, de plusieurs blocs d'Actions représentant un nombre total de 2.036.058 Actions, soit 1,53 % du capital et 1,53 % des droits de vote (l'« **Acquisition des Blocs** »). Au résultat de ces Acquisitions de Blocs :

- SMABTP a acquis (i) 706.817 actions auprès de Suravenir, (ii) 549.947 actions auprès de AG Finance SA et (iii) 12 actions auprès de AG Real Estate SA ; et
- SMAVie BTP a acquis (i) 438.272 actions auprès de Suravenir et (ii) 341.010 actions auprès de AG Finance SA.

Les contrats de cession ne prévoient aucun complément de prix.

L'Acquisition des Blocs a fait l'objet d'un communiqué de presse des Initiateurs en date du 1^{er} avril 2026.

Ces Acquisitions des Blocs ont été réalisées les 9 et 14 avril 2026. A l'issue de l'Acquisition des Blocs :

- les Initiateurs détenaient, directement, 124.650.436 Actions représentant 93,80 % du capital et 93,80 % des droits de vote de la Société ; et
- le Groupe SMABTP détenait, directement, 126.705.457 Actions représentant 95,35 % du capital et 95,35 % des droits de vote de la Société.

En application des dispositions des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce et des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF, le Groupe SMABTP a déclaré, à la suite des opérations mentionnées à la présente Section :

- par courrier à la Société en date du 10 avril 2026, avoir franchi à la hausse de concert, le 9 avril 2026, les seuils légaux de 95 % du capital et des droits de vote de la Société ;
- par courrier à l'AMF en date du 10 avril 2026⁴, avoir franchi à la hausse de concert, le 9 avril 2026, les seuils légaux de 95 % du capital et des droits de vote de la Société.

A l'exception de l'Acquisition des Blocs, les Initiateurs n'ont procédé à aucune acquisition de titres de la Société au cours des douze derniers mois, et plus largement depuis la réalisation de l'augmentation de capital de la Société visée au paragraphe 1.1.5 ci-après.

1.1.4 AUTORISATIONS RÉGLEMENTAIRES, ADMINISTRATIVES ET EN DROIT DE LA CONCURRENCE

L'Offre n'est soumise à l'obtention d'aucune autorisation réglementaire.

1.1.5 MOTIFS DE L'OFFRE

Fin 2024, la Société se trouvait dans une situation de tension financière qui l'amenait à annoncer le 6 novembre 2024 un projet d'augmentation de capital d'un montant cible de 600 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription et donc ouvert à l'ensemble des actionnaires (l'« **Augmentation de Capital** »). Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires a été appelée à se prononcer sur cette opération le 16 décembre 2024.

⁴ D&I n° 226C0510 du 13 avril 2026.

L'assemblée générale ayant approuvé l'Augmentation de Capital⁵, cette dernière a été mise en œuvre par le Conseil d'administration de la Société qui ouvrait une période de souscription du 23 décembre 2024 au 10 janvier 2025.

Dans le cadre de ladite Augmentation de Capital, et afin d'en permettre la réalisation, l'ensemble des membres du groupe SMABTP se sont engagés de manière irrévocable et inconditionnelle à (i) souscrire à titre irréductible à hauteur de sa quote-part (soit 52,33 %), (ii) ne pas émettre d'ordre à titre réductible, (iii) garantir en tout état de cause un niveau de souscription à l'Augmentation de Capital au moins égal à 75 % de son montant et (iv) concernant les actions nouvelles non souscrites à titre irréductible et réductible (et non couvertes par l'engagement visé au point (iii)) et - eu égard au besoin de financement de la société d'environ 600 millions d'euros- souscrire tout ou partie des actions nouvelles que le Conseil d'administration de la Société répartirait librement conformément à l'article L. 225-134, I, 2° du Code de commerce.

Conformément à ses engagements, le Groupe SMABTP souscrivait à titre irréductible 60.853.807 actions nouvelles de la Société. Les autres actionnaires ne souscrivaient qu'une part très minoritaire de l'Augmentation de Capital.

Par ailleurs, dans le cadre de sa réunion du 15 janvier 2025, et afin de lever les 600 millions d'euros souhaités, le Conseil d'administration de la Société décidait de faire usage de la faculté prévue par la loi lui permettant de répartir librement les actions non souscrites à titre irréductible et réductible et a alloué aux entités SMABTP -qui s'était engagées à les acquérir- 55.122.191 actions nouvelles non souscrites.

A la suite de cette Augmentation de Capital réalisée le 17 janvier 2025, le Groupe SMABTP a donc vu sa participation augmenter de 52,3 % à 93,81 % du capital et 93,83 % des droits de vote exerçables de la Société.

Compte tenu de la situation actionnariale à la suite de cette Augmentation de Capital, certains actionnaires ont indiqué aux Initiateurs qu'ils seraient intéressés à céder leurs Actions.

C'est dans ce contexte que les Initiateurs ont accepté d'engager des discussions avec ces actionnaires et convenu les Acquisitions de Blocs.

Les Initiateurs décidaient d'offrir la même liquidité pour l'ensemble des actionnaires de STE. Ils ont donc annoncé, le 1^{er} avril 2026, leur intention de déposer l'Offre au prix de 8,20 euros par Action, aux termes d'un communiqué de presse publié par SMABTP.

A la date de la Note d'Information, le Groupe SMABTP détient (effectivement et par assimilation au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce) 126.720.383 actions et droits de vote de la Société représentant 95,36 % du capital et 95,36 % des droits de vote théoriques de la Société (sur une base non diluée).

Compte tenu de cette décision d'offrir la liquidité aux actionnaires de la Société, et du constat qu'il n'y aurait pas de rationalité pour la Société à rester cotée une fois cette offre clôturée, les Initiateurs, qui détiennent d'ores et déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, ont fait connaître leur intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à la suite de l'Offre.

Le Conseil d'administration de la Société, saisi par les Initiateurs de leur projet de mettre en œuvre une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire, a lors de sa réunion du 2 avril 2026, mis en place un comité *ad hoc* chargé de proposer au Conseil d'administration la désignation d'un expert indépendant, de superviser le suivi de ses travaux et de préparer un projet d'avis motivé. Ce comité est composé de trois membres indépendants du Conseil d'administration – à savoir Bibiane De Cazenove, Christine Sonnier et Marie Wiedmer Brouder (le « **Comité Ad Hoc** »).

Lors de sa réunion du 2 avril 2026, le Conseil d'administration de la Société a désigné, sur proposition du Comité Ad Hoc, le cabinet SORGEM EVALUATION, représenté par Monsieur Thomas Hachette, en qualité d'expert indépendant en

⁵ Communiqué de résultat de l'assemblée générale du 16 décembre 2024.

application des dispositions de l'article 261-1, I-1°, 4° et II du Règlement général de l'AMF, avec pour mission de préparer un rapport sur les conditions financières de l'Offre.

Les actionnaires minoritaires de la Société, détenant 4,64 % du capital (sur une base non diluée), bénéficieront ainsi d'une liquidité immédiate et totale de leurs Actions au Prix de l'Offre, alors que la liquidité des Actions est actuellement très limitée.

1.1.6 POINT SUR UN LITIGE EN COURS

La Société a indiqué au Groupe SMABTP avoir reçu un courrier d'actionnaires minoritaires ayant notamment fait valoir l'action judiciaire qu'ils ont engagée le 28 juillet 2025 dans le prolongement de leurs prises de position exprimées dans la presse à l'occasion de l'Augmentation de Capital. Ils demandent au tribunal d'annuler les décisions sociales (assemblée générale et conseil d'administration) ayant autorisé l'Augmentation de Capital et, de ce fait, l'Augmentation de Capital elle-même. A défaut, ils demandent que le groupe SMABTP soit condamné à réparer le préjudice qu'ils estiment avoir subi du fait de l'Augmentation de Capital.

La demande est pendante devant le Tribunal des activités économiques de Paris et ne devrait pas faire l'objet d'un jugement avant plusieurs mois⁶.

Le Groupe SMABTP, comme la Société, considère la demande sans fondement. La Société a rappelé que l'Augmentation de Capital était nécessaire à la Société, a été approuvée dans son principe à une très large majorité en assemblée générale (94,17 % des voix exprimées favorables, et 78,8 % hors prise en compte des voix du groupe SMABTP) et a été ouverte à tous les actionnaires. Elle a permis à la Société de faire face à ses échéances financières, de réduire le coût de sa dette, d'éviter une violation de ses « covenants » bancaires (pouvant nécessiter l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette – dette brute de 798 millions d'euros au 31 décembre 2024) et de retrouver des ratios à l'équilibre permettant à la Société de reconstituer progressivement une flexibilité financière à moyen terme.

Au surplus, la Société souligne dans sa note en réponse que l'annulation de l'Augmentation de Capital ne pourrait pas être mise en œuvre en pratique compte tenu de l'impossibilité dans laquelle serait la Société de rendre les fonds levés auprès des souscripteurs, ou d'identifier les détenteurs actuels des actions émises aux fins de leur annulation. La Société relève dans sa note en réponse que ces difficultés pratiques ont depuis conduit à une modification de la loi, qui prévoit désormais qu'une action en nullité d'une décision d'augmentation de capital avec maintien du DPS n'est recevable que pour autant qu'elle intervienne avant la réalisation de l'opération.

La Société précise à toutes fins utiles dans sa note en réponse que tant son conseil d'administration lorsqu'il a émis son avis motivé sur le projet d'OPR-RO du groupe SMABTP reproduit dans le projet de note en réponse déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mai 2026, que le comité *ad hoc* lorsqu'il a émis sa recommandation à l'attention du conseil d'administration, avaient une parfaite connaissance de l'action judiciaire susmentionnée et que cette dernière n'a eu aucune incidence sur les décisions prises.

1.2. INTENTIONS DES INITIATEURS POUR LES DOUZE MOIS À VENIR

1.2.1. STRATÉGIE INDUSTRIELLE, COMMERCIALE ET FINANCIÈRE

Les Initiateurs entendent poursuivre leur soutien au développement de la Société en s'appuyant sur l'équipe de direction actuelle et sur la base des orientations stratégiques mises en place par la Société.

Les Initiateurs ont l'intention de maintenir l'intégrité de la Société, avec le soutien de l'équipe de direction actuelle, de poursuivre les principales orientations stratégiques mises en œuvre par la Société.

⁶ Le Tribunal ayant sursis à statuer jusqu'à ce que certains aspects procéduraux aient été tranchés.

1.2.2. INTENTIONS EN MATIÈRE D'EMPLOI

L'Offre s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et de développement de la Société. L'Offre ne devrait donc pas en elle-même entraîner d'incidence particulière sur les effectifs de la Société ou sa politique salariale et de gestion des ressources humaines. Les Initiateurs comptent s'appuyer sur les équipes de direction en place pour poursuivre la stratégie de la Société.

1.2.3. COMPOSITION DES ORGANES SOCIAUX ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

A la suite de la mise en œuvre du Retrait Obligatoire, la composition du conseil d'administration et de l'équipe dirigeante de la Société pourrait être amenée à évoluer pour simplifier la gouvernance de la Société (par exemple, en supprimant tout ou partie des comités dans la mesure permise par la loi) en vue de refléter l'évolution de l'actionnariat.

1.2.4. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DE LA SOCIÉTÉ.

La Société n'a versé aucun dividende au titre des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 et a versé un dividende d'un montant de 0,75 euro par action au titre de l'exercice clos 2022.

En outre, à la connaissance des Initiateurs à la date de la présente Note d'Information, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni le 26 février 2026 à l'effet d'arrêter les comptes de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Compte tenu des incertitudes macroéconomiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas proposer le versement de dividendes au titre de l'exercice 2025 lors de l'assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à approuver lesdits comptes le 29 avril 2026.

Postérieurement à l'Offre, la politique de dividendes de la Société et toute modification de celle-ci continueront à être déterminées par ses organes sociaux conformément à la loi et aux statuts de la Société, et sur la base de la capacité distributive, de la situation financière et des besoins financiers de la Société.

1.2.5. INTENTIONS CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE ET LE MAINTIEN DE LA COTATION DE LA SOCIÉTÉ À L'ISSUE DE L'OFFRE

Dans la mesure où le Groupe SMABTP détient déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, la présente Offre Publique de Retrait sera suivie d'un Retrait Obligatoire visant la totalité des Actions de la Société non encore détenues par le Groupe SMABTP (à l'exception des Actions auto-détenues), conformément aux dispositions des articles L. 433-4, II du Code monétaire et financier et 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Dans le cadre du Retrait Obligatoire, seront transférées aux Initiateurs en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, nette de tous frais⁷, les Actions non apportées à l'Offre Publique de Retrait (à l'exception des 14.926 Actions auto-détenues par la Société).

Il est précisé que cette procédure entraînera la radiation des Actions STE du compartiment B d'Euronext Paris le jour où le Retrait Obligatoire sera effectif. Les Initiateurs informeront le public du Retrait Obligatoire par la publication d'un communiqué en application de l'article 237-3, III du règlement général de l'AMF et d'un avis dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société.

1.2.6. FUSION

À la date de la présente Note d'Information, les Initiateurs n'envisagent pas de procéder, dans les douze mois suivant la clôture de l'Offre, à une fusion de la Société avec l'une des entités de son groupe, ni à sa dissolution.

⁷ Ajustée le cas échéant de tout dividende ou distribution qui serait détaché ou payé avant la date du retrait obligatoire.

Les Initiateurs se réservent en revanche la possibilité d'étudier et, le cas échéant, de mettre en œuvre, postérieurement à la clôture de l'Offre, toute réorganisation opérationnelle qu'ils jugeraient opportune dans l'intérêt du groupe des Initiateurs, incluant notamment tout regroupement d'activités ou partage de moyens entre la Société et d'autres entités du groupe des Initiateurs.

Aucune décision n'a été prise à ce jour et toute décision en ce sens ne pourrait intervenir qu'à l'issue d'une étude de faisabilité destinée à identifier les opportunités et modalités de ces éventuelles opérations, laquelle n'a pas encore été engagée à la date de la présente Note d'Information.

Toute opération de cette nature serait réalisée dans le respect des dispositions légales applicables et ferait l'objet, le cas échéant, des procédures d'information et de consultation des instances représentatives du personnel compétentes préalablement à toute décision.

1.2.7. SYNERGIES - GAINS ÉCONOMIQUES

À la date de la présente Note d'Information, les Initiateurs n'ont pas procédé à une étude de synergies éventuelles. Ils ne sont donc pas en mesure de quantifier quelque synergie que ce soit, et aucun chiffrage de synergies n'a à ce jour été étudié par les Initiateurs.

Il n'existe à ce jour aucun projet concret de rapprochement opérationnel entre certaines activités ou ressources de la Société et celles du groupe SMABTP.

Si des projets de cet ordre devaient être étudiés dans le futur, ils seraient d'abord présentés pour discussion aux instances représentatives du personnel des sociétés, et s'ils devaient être mis en œuvre, ne pourraient avoir qu'une portée limitée sur les entités concernées.

1.2.8. INTÉRÊTS DE L'OFFRE POUR LA SOCIÉTÉ ET LES ACTIONNAIRES

La mise en œuvre du Retrait Obligatoire permettra à la Société de mettre fin à l'admission de ses titres à la négociation sur le marché Euronext et, par conséquent, aux contraintes législatives et réglementaires associées.

Les Initiateurs proposent aux actionnaires de la Société qui apporteront leurs Actions à l'Offre la possibilité d'obtenir une liquidité immédiate sur l'intégralité de leurs Actions à un prix identique à celui de l'Acquisition des Blocs, à savoir un prix de 8,20 euros par Action, représentant une prime de 59,2% par rapport au prix de souscription par action de 5,15 euros de l'augmentation de capital de janvier 2025 et une prime de 115,2% par rapport au dernier cours de clôture de l'Action avant l'annonce de l'Offre⁸.

Il est précisé, en application des dispositions de l'article 233-3 du règlement général de l'AMF, que le Prix de l'Offre extériorise une prime de 101,8% par rapport aux cours moyens 60 jours pondérés par les volumes au 31 mars 2026.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre, en ce compris les niveaux de prime offerts dans le cadre de l'Offre, sont présentés en Section 3 (*Éléments d'appréciation du Prix de l'Offre*) de la Note d'Information.

Le caractère équitable des conditions financières de l'Offre fera l'objet d'une attestation d'équité établie par un expert indépendant, le cabinet SORGEM EVALUATION, représenté par Monsieur Thomas Hachette, mandaté par la Société conformément aux dispositions des articles 261-1, I-1°, 4° et II du règlement général de l'AMF. Cette attestation sera reproduite en intégralité dans la note en réponse qui sera publiée par la Société.

⁸ Cours de clôture de l'Action le 31 mars 2026.

1.3. ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

1.3.1. Accord de Renonciation

Les Initiateurs et la bénéficiaire des Actions Gratuites indisponibles (Mme Christel Zordan) (la « **Bénéficiaire** ») ont conclu un accord de renonciation portant sur les 3.216 Actions Gratuites en cours d'acquisition attribuées dans le cadre du Plan n°21 (voir Section 2.4 ci-dessous) et en contrepartie de laquelle la Bénéficiaire recevra une indemnisation reflétant le Prix de l'Offre (i.e. 8,20 euros par Actions Gratuites indisponibles) (l' « **Accord de Renonciation** »).

1.3.2. Autres accords dont les Initiateurs ont connaissance

A l'exception de l'Acquisition des Blocs décrite en Section 1.1.3 et de l'Accord de Renonciation décrit en Section 1.3.1, à la date de la présente Note d'Information, les Initiateurs ne sont parties, directement ou indirectement, à aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue et les Initiateurs n'ont pas connaissance de l'existence d'un tel accord.

2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

2.1. TERMES DE L'OFFRE

En application des dispositions des articles 231-13 et suivants, 236-3 et 237-1 du règlement général de l'AMF, l'Établissement Présentateur, agissant au nom et pour le compte des Initiateurs en qualité d'établissement présentateur, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF le 17 avril 2026, sous la forme d'une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les Actions de STE non détenues par le Groupe SMABTP, ainsi que le projet de note d'information.

Portzamparc, en qualité d'établissement garant, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par les Initiateurs dans le cadre de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

En application des dispositions des articles 236-1 et suivants du règlement général de l'AMF, les Initiateurs s'engagent irrévocablement pendant une période de dix (10) jours de négociation à offrir aux actionnaires de la Société la possibilité d'apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait en contrepartie d'une somme en numéraire de 8,20 euros par Action.

Dans le cadre du Retrait Obligatoire, les Actions non détenues par le Groupe SMABTP (de manière effective ou assimilée, en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce) qui n'auront pas été présentées à l'Offre Publique de Retrait lui seront transférées, moyennant une indemnisation égale au Prix de l'Offre, nette de tout frais, soit 8,20 euros par Action.

2.2. AJUSTEMENT DES TERMES DE L'OFFRE

Toute distribution de dividende, d'acompte sur dividende, de réserve, de prime d'émission ou toute autre distribution (en numéraire ou en nature) décidée par la Société dont la date de détachement interviendrait, ou toute réduction de capital réalisée, avant la clôture de l'Offre Publique de Retrait donnera lieu à un ajustement, à l'euro l'euro du prix par Action proposé dans le cadre de l'Offre; étant rappelé qu'il n'est pas proposé de distribuer un dividende à l'assemblée générale des actionnaire convoquée au 29 avril 2026.

2.3. NOMBRE ET NATURE DES TITRES VISÉS PAR L'OFFRE

A la date de la Note d'Information, le Groupe SMABTP détient directement 126.705.457 actions et droits de vote de la Société représentant 95,35% du capital et 95,35% des droits de vote théoriques de la Société⁹.

Conformément aux dispositions de l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des Actions existantes de la Société non détenues, directement ou indirectement, par le Groupe SMABTP, à l'exception des 14.926 Actions auto-détenues par la Société qui sont assimilées aux Actions détenues par les Initiateurs en application des dispositions de l'article L. 233-9, I-2° du Code de commerce, soit, à la connaissance des Initiateurs à la date de la Note d'Information, un nombre total maximum d'Actions visées par l'Offre égal à 6.170.129 représentant 4,64% du capital et 4,64% des droits de vote de la Société.

A la connaissance des Initiateurs à la date de la présente Note d'Information, et en dehors des Actions Gratuites, il n'existe aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

2.4. SITUATION DE LA BÉNÉFICIAIRE D' ACTIONS GRATUITES ET ACCORD DE RENONCIATION

La Société a mis en place plusieurs plans (les « **Plans d'Actions Gratuites** ») d'attribution d'Actions Gratuites au profit de certains salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son Groupe (les « **Actions Gratuites** »).

Le tableau ci-dessous résume les principales caractéristiques des Plans d'Actions Gratuites au 31 décembre 2025 :

Plans	Plan n°19	Plan n°20	Plan n°21
Date de l'assemblée générale des actionnaires ayant conféré l'autorisation au Conseil d'administration	25 mai 2023	15 mai 2024	15 mai 2025
Date de la décision du conseil d'administration	30 novembre 2023	6 mars 2025	28 novembre 2025
Période d'acquisition	1 an	1 an	1 an
Date d'acquisition	30 novembre 2024	6 mars 2026	28 novembre 2026
Conditions de performance	✓	✓	✓
Nombre d'Actions attribuées	29.000	4.000	4.000
Nombre d'Actions annulées ou caduques	4.860	272	N/A
Nombre d'Actions en cours d'acquisition	0	0	3.216
Nombre maximum d'Actions acquises définitivement	24.140	3.728	0

Les Initiateurs et la Bénéficiaire ont conclu un Accord de Renonciation portant sur les 3.216 actions gratuites en cours d'acquisition attribuées dans le cadre du Plan n°21, tel que décrit à la Section 1.3.1 de la Note d'Information.

Aucun mécanisme de liquidité ne portera sur les 3.728 Actions Gratuites acquises mais en période de conservation attribuées dans le cadre du Plan n°20.

⁹ 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.

2.5. MODALITÉS DE L'OFFRE

En application des dispositions des articles 231-13, 236-3 et 237-1 du règlement général de l'AMF, l'Etablissement Présentateur, agissant au nom et pour le compte des Initiateurs en qualité d'établissement présentateur, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF le 17 avril 2026. L'AMF a publié le même jour un avis de dépôt relatif au projet de note d'information sur son site internet (www.amf-france.org).

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le projet de note d'information, tel que déposé auprès de l'AMF, est tenu gratuitement à la disposition du public au siège social des Initiateurs et auprès de l'Etablissement Présentateur et a été mis en ligne sur le site internet de la Société (www.societetou Eiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org).

En outre, un communiqué comportant les principaux éléments du projet de note d'information et précisant les modalités de sa mise à disposition a été diffusé par les Initiateurs le 17 avril 2026.

Par décision de conformité en date du 2 juillet 2026, l'AMF a déclaré l'Offre conforme après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables et a apposé le visa n°26-237 en date du 2 juillet 2026 sur la Note d'Information. L'AMF a publié la déclaration de conformité sur son site internet (www.amf-france.org).

La Note d'Information ainsi visée par l'AMF sera, conformément à l'article 231-27 du règlement général de l'AMF, tenue gratuitement à la disposition du public au siège social des Initiateurs et auprès de l'Etablissement Présentateur, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ce document sera également accessible sur le site internet de la Société (www.societetou Eiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org).

Le document relatif aux autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables des Initiateurs sera, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, tenu gratuitement à la disposition du public au siège social des Initiateurs et auprès de l'Etablissement Présentateur, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ce document sera également accessible sur le site internet de la Société (www.societetou Eiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org).

Conformément aux articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, des communiqués de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents par les Initiateurs seront publiés au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre et seront mis en ligne sur le site internet de la Société (www.societetou Eiffel.com).

Préalablement à l'ouverture de l'Offre Publique de Retrait, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre Publique de Retrait, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre Publique de Retrait.

2.6. PROCÉDURE D'APPORT À L'OFFRE

L'Offre Publique de Retrait sera ouverte pendant une période de dix (10) jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 236-7 du règlement général de l'AMF.

Les Actions apportées à l'Offre Publique de Retrait devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit au transfert de leur propriété. Les Initiateurs se réservent le droit d'écarter toute Action qui ne répondrait pas à cette condition. Les ordres de présentation des Actions à l'Offre Publique de Retrait seront irrévocables.

Les actionnaires dont les Actions sont inscrites au nominatif pur auprès de SGSS et qui souhaitent les apporter à l'Offre Publique de Retrait devront soumettre un ordre de vente irrévocable au Prix d'Offre, en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, dans les délais impartis afin que leur ordre puisse être exécuté et au plus tard le jour de la clôture de l'Offre Publique de Retrait, sous réserve des délais de traitement par l'intermédiaire financier concerné.

Les actionnaires dont les Actions sont inscrites au nominatif administré ou au porteur, auprès d'un intermédiaire financier – teneur de compte, et qui souhaitent apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait devront remettre à l'intermédiaire financier dépositaire de leurs Actions un ordre d'apport ou de vente irrévocable au Prix de l'Offre des Actions, en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire en temps utile afin que leur ordre puisse être exécuté et au plus tard le jour de la clôture de l'Offre Publique de Retrait, sous réserve des délais de traitement par l'intermédiaire financier concerné.

L'Offre Publique de Retrait sera réalisée uniquement par achats sur le marché conformément à l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, les actionnaires de STE souhaitant apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait devront remettre leur ordre de vente au plus tard le dernier jour de l'Offre Publique de Retrait et le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, deux (2) jours de négociation après chaque exécution des ordres, étant précisé que les frais de négociation (y compris les frais de courtage et TVA afférents) resteront à la charge de l'actionnaire vendeur sur le marché.

Portzamparc, prestataire de services d'investissement habilité en tant que membre du marché, se portera acquéreur, pour le compte des Initiateurs, des Actions qui seront cédées sur le marché, conformément à la réglementation applicable.

Le transfert de propriété des Actions apportées à l'Offre Publique de Retrait et l'ensemble des droits qui y sont attachés (en ce compris le droit aux dividendes) interviendra à la date d'inscription en compte des Initiateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 211-17 du Code monétaire et financier.

2.7. RETRAIT OBLIGATOIRE

Conformément aux dispositions des articles L.433-4 II du Code monétaire et financier et 237-1 et 237-7 du règlement général de l'AMF, à l'issue de l'Offre Publique de Retrait, les Actions de la Société qui n'auront pas été présentées à l'Offre Publique de Retrait seront transférées aux Initiateurs (quel que soit le pays de résidence du porteur desdites Actions) moyennant une indemnisation de 8,20 euros par Action de la Société.

L'AMF publiera un avis de mise en œuvre du Retrait Obligatoire, et Euronext Paris publiera un avis annonçant le calendrier de mise en œuvre du Retrait Obligatoire.

Un avis informant le public du Retrait Obligatoire sera publié par les Initiateurs dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société en application de l'article 237-5 du règlement général de l'AMF.

Le montant de l'indemnisation égal au Prix de l'Offre, soit 8,20 euros, sera versé, net de tous frais, à l'issue de l'Offre Publique de Retrait, sur un compte bloqué ouvert à cet effet auprès de Uptevia, centralisateur des opérations d'indemnisation.

Conformément à l'article 237-8 du règlement général de l'AMF, les fonds non affectés correspondant à l'indemnisation des Actions de la Société dont les ayants droit sont restés inconnus (*i.e.*, titres en déshérence ou assimilés (notamment ceux des actionnaires dont les coordonnées resteraient inconnues)) seront conservés (et, le cas échéant, sur demande de versement de l'indemnisation effectuée par des ayants droit pendant cette période, versés, nets de tout frais, par Uptevia, pour le compte des Initiateurs) pendant une durée de dix (10) ans à compter de la date du Retrait Obligatoire et versés à la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration de ce délai. Ces fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'État.

Il est précisé que cette procédure entraînera la radiation des Actions STE du compartiment B d'Euronext Paris le jour où le Retrait Obligatoire sera effectif.

2.8. CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et l'ouverture de l'Offre.

Un calendrier indicatif de l'Offre est proposé ci-dessous :

Date	Principales étapes de l'Offre
17 avril 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Dépôt du projet d'Offre et du projet de note d'information auprès de l'AMF. - Mise à disposition du public au siège des Initiateurs et de l'Etablissement Présentateur et mise en ligne sur le site internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information. - Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note d'information.
19 mai 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Dépôt du projet de note en réponse de la Société, comprenant l'avis motivé et favorable du conseil d'administration de la Société et le rapport de l'expert indépendant. - Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note en réponse de la Société. - Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note en réponse de la Société.
Semaine du 29 juin 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la Note d'Information des Initiateurs et de la note en réponse de la Société. - Mise à disposition du public au siège des Initiateurs et de l'Etablissement Présentateur et mise en ligne sur le site internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) de la Note d'Information visée. - Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) de la note en réponse visée.
Semaine du 29 juin juillet 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition du public au siège des Initiateurs et de l'Etablissement Présentateur et mise en ligne sur le site internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables des Initiateurs.
Semaine du 29 juin 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites internet de la Société (www.societetoureiffel.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société.
Semaine du 29 juin 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Diffusion par les Initiateurs du communiqué de mise à disposition de la Note d'Information visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables des Initiateurs. - Diffusion par la Société du communiqué de mise à disposition de la note en réponse visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société.
Semaine du 29 juin 2026	<ul style="list-style-type: none"> - Publication par l'AMF de l'avis d'ouverture de l'Offre. - Publication par Euronext Paris de l'avis relatif à l'Offre et ses modalités.

Date	Principales étapes de l'Offre
Semaine du 6 juillet 2026	- Ouverture de l'Offre Publique de Retrait.
Semaine du 20 juillet 2026	- Clôture de l'Offre Publique de Retrait.
Semaine du 20 juillet 2026	- Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre Publique de Retrait.
Dès que possible après la publication de l'avis de résultat de l'Offre Publique de Retrait	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre du Retrait Obligatoire. - Radiation des Actions STE du Compartiment B d'Euronext Paris.

2.9. FRAIS LIÉS À L'OFFRE

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par les Initiateurs dans le cadre de l'Offre uniquement, en ce compris notamment les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques, comptables ainsi que des experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication, est estimé à environ 700 milliers d'euros.

2.10. MODES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE

Dans le cas où toutes les Actions visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre, le montant total de la contrepartie en espèces à verser par les Initiateurs aux actionnaires de la Société qui ont apporté leurs Actions à l'Offre s'élèverait à 50.595.057,80 € (hors frais et commissions).

L'Offre sera financée par les fonds propres des Initiateurs.

2.11. REMBOURSEMENT DES FRAIS DE COURTAGE

Aucun frais ne sera remboursé ni aucune commission ne sera versée par les Initiateurs à un actionnaire qui apporterait ses Actions à l'Offre, ou à un quelconque intermédiaire ou à une quelconque personne sollicitant l'apport d'Actions à l'Offre.

2.12. RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE À L'ÉTRANGER

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune demande d'enregistrement ou demande de visa auprès d'une autorité de contrôle des marchés financiers autre que l'AMF et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

L'Offre est donc faite aux actionnaires de la Société situés en France et hors de France, à condition que le droit local auquel ils sont soumis leur permette de participer à l'Offre sans nécessiter de la part des Initiateurs l'accomplissement de formalités supplémentaires.

La diffusion de la Note d'Information, l'Offre, l'acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des Actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions. En conséquence, l'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions.

Ni la Note d'Information, ni aucun autre document relatif à l'Offre ne constituent 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, ne pourrait être valablement faite, ou requerrait la publication d'un prospectus ou l'accomplissement de toute autre formalité en application du droit financier local. Les détenteurs de Titres situés ailleurs qu'en France ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis.

En conséquence, les personnes en possession de la Note d'Information sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière.

Les Initiateurs déclinent toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales ou réglementaires applicables.

Etats-Unis d'Amérique

Aucun document relatif à l'Offre, y compris la Note d'Information, ne constitue une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes ayant résidence aux Etats-Unis ou « *US persons* » (au sens du Règlement S pris en vertu de l'U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié), par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, la transmission par télécopie, télex, téléphone ou courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie de la Note d'Information, et aucun autre document relatif à la Note d'Information ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué et diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun actionnaire de la Société ne pourra apporter ses Actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'est pas une « *US Person* », (ii) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie de la Note d'Information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (iii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iv) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre, ou transmis son ordre d'apport de titres, et (v) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter les ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte des Initiateurs, à la discrétion de ces derniers. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle.

La Note d'Information ne constitue ni une offre d'achat ou de vente ni une sollicitation d'un ordre d'achat ou de vente de valeurs mobilières aux Etats-Unis et n'a pas été soumis à la Securities and Exchange Commission des Etats-Unis.

Pour les besoins des deux paragraphes précédents, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats et le District de Columbia.

2.13. TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE

Les développements ci-après présentent, à titre d'information générale et en l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les principales conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre.

L'attention de ces derniers est néanmoins attirée sur le fait que ces développements :

- sont fondés sur les dispositions législatives et réglementaires françaises en vigueur à la date de la Note d'Information et sont, à ce titre, susceptibles d'être affectés par (a) d'éventuelles modifications des règles fiscales françaises ou internationales, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ainsi que par (b) toute interprétation qui pourrait en être faite par l'administration fiscale française ou la jurisprudence ;

- ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des principaux régimes fiscaux applicables en vertu de la législation française en vigueur à ce jour et, à ce titre, n'ont pas vocation à constituer une analyse exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à eux.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux stipulations de la convention fiscale internationale conclue entre la France et cet État. D'une manière générale, les actionnaires n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront s'informer de la fiscalité applicable à leur cas particulier, tant en France que dans leur État de résidence, auprès de leur conseil fiscal habituel.

Dans ce contexte, et compte tenu des particularités propres à chacune des situations, les actionnaires de la Société souhaitant participer à l'Offre sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier avec lui le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.13.1. ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE, AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVÉ (I) NE RÉALISANT PAS D'OPÉRATIONS DE BOURSE À TITRE HABITUEL¹⁰, (II) NE DÉTENANT PAS D' ACTIONS DANS LE CADRE D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE OU DE GROUPE¹¹ OU AU TITRE D'UN DISPOSITIF D'ACTIONNARIAT SALARIÉ¹² ET (III) DONT LE GAIN NET QUI SERAIT LE CAS ÉCHÉANT RÉALISÉ SUR LEURS ACTIONS NE SERAIT PAS ACQUIS EN CONTREPARTIE DES FONCTIONS DE SALARIÉ OU DE DIRIGEANT

Les personnes physiques qui (i) réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations ou qui (ii) détiendraient des Actions dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (y compris par l'intermédiaire d'un FCPE) ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (par exemple, options de souscription ou d'achat d'Actions, Actions attribuées gratuitement) ou dont (iii) le gain net qui serait le cas échéant réalisé sur leurs Actions serait acquis en contrepartie des fonctions de salarié ou de dirigeant au sens de l'article 163 *bis* H du Code général des impôts (« CGI »), sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité applicable à leur cas particulier.

A. Régime de droit commun

(i) Impôt sur le revenu des personnes physiques

Conformément aux dispositions des articles 200 A, 158, 6 bis et 150-0 A du CGI, les gains nets de cession de valeurs mobilières réalisés, dans le cadre de l'Offre, par des personnes physiques résidentes fiscales de France sont, en principe, soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8 %, sans abattement (soit un taux global de 31,4 % en prenant en compte les prélèvements sociaux, cf. *infra*). Dans ce cadre, en application des dispositions du 1 de l'article 150-0 D du CGI, les gains nets s'entendent de la différence entre le prix de l'Offre, net des frais et taxes acquittés par le cédant, et le prix de revient fiscal des Actions apportées à l'Offre.

Toutefois, conformément au 2 de l'article 200 A du CGI, les gains nets de cession de valeurs mobilières et droits assimilés peuvent, par dérogation à l'application du prélèvement forfaitaire unique et sur option expresse du contribuable, être pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et s'applique sur une base annuelle à l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le

¹⁰ C'est-à-dire dans des conditions qui ne sont pas analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par un professionnel.

¹¹ Y compris par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (« FCPE »).

¹² Actions gratuites ou issues d'options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que tous titres issus de management packages dont les gains nets sont susceptibles de relever des dispositions de l'article 163 bis H du CGI tel que modifié par la loi de finances pour 2026.

champ du prélèvement forfaitaire unique susvisé de 12,8 % et réalisés au titre d'une même année. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Si une telle option est exercée, les gains nets de cession d'Actions acquises ou souscrites, avant le 1^{er} janvier 2018, seront pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application le cas échéant d'un abattement proportionnel pour durée de détention, tel que prévu au 1^{er} de l'article 150-0 D du CGI, égal, sauf cas particuliers, à :

- 50 % de leur montant lorsqu'à la date de leur cession les Actions sont détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; ou
- 65 % de leur montant lorsqu'à la date de leur cession les Actions sont détenues depuis au moins huit ans.

Pour l'application de cet abattement et sauf cas particuliers, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des Actions et prend fin à la date du transfert de leur propriété juridique. En tout état de cause, cet abattement pour durée de détention n'est en principe pas applicable aux Actions acquises ou souscrites à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les titulaires d'Actions qui entendraient opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu de l'ensemble des gains nets et revenus entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences d'une telle option.

Conformément aux dispositions du 11 de l'article 150-0 D du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession puis, en cas de solde négatif, sur celles des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est possible). Si l'option susvisée est appliquée, l'abattement pour durée de détention s'applique, le cas échéant, au gain net ainsi obtenu, après prise en compte des moins-values disponibles.

Les contribuables disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des Actions de la Société dans le cadre de l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier les conditions d'imputation de ces moins-values.

Le cas échéant, l'apport des Actions de la Société à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel sursis ou report d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de ces Actions dans le cadre d'opérations antérieures et/ou de remettre en cause le bénéfice de réductions d'impôt spécifiques. Les personnes concernées sont également invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer les conséquences applicables à leur situation particulière.

(ii) Prélèvements sociaux

Les gains nets de cession de valeurs mobilières et de droits assimilés réalisés dans le cadre de l'Offre par les personnes physiques susvisées sont également soumis, sans abattement pour durée de détention lorsque celui-ci est applicable en matière d'impôt sur le revenu dans les conditions mentionnées ci-avant, aux prélèvements sociaux au taux global de 18,6% qui se décompose comme suit :

- 10,6% au titre de la contribution sociale généralisée (« CSG ») ;
- 0,5% au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») ;
- 7,5% au titre du prélèvement de solidarité.

Si les gains nets de cession de valeurs mobilières et de droits assimilés sont soumis, au titre de l'impôt sur le revenu, au prélèvement forfaitaire au taux de 12,8%, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement de ces gains au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG est partiellement déductible, en principe à hauteur de 6,8%, du revenu global imposable de l'année de son paiement. Les autres prélèvements sociaux énumérés ci-avant ne sont pas déductibles du revenu imposable.

(iii) *Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

L'article 223 *sexies* du CGI institue, à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu, une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% (i) à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et (ii) à la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% (i) à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et (ii) à la fraction supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Pour l'application de ces règles, le revenu fiscal de référence du foyer fiscal est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B *ter*, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné aux 1 *ter* ou 1 *quater* de l'article 150-0 D du CGI et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI et, le cas échéant, en appliquant les règles spécifiques de « quotient » prévues au II de l'article 223 *sexies* du CGI.

Le revenu fiscal de référence visé comprend notamment les gains nets de cession des Actions réalisés par les contribuables concernés (avant application de l'abattement pour durée de détention, lorsque celui-ci est applicable, en cas d'option pour l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans les conditions mentionnées au paragraphe (i) *supra*).

(iv) *Contribution différentielle sur les hauts revenus*

La loi de finances pour 2025 a instauré, dans un nouvel article 224 du CGI, une contribution différentielle sur les hauts revenus (« **CDHR** »), au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025 et jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit du budget général de l'Etat français sera inférieur à 3 % du produit intérieur brut (« **PIB** »), visant à assurer une imposition minimale de 20 % pour les contribuables (i) domiciliés fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI et (ii) dont le revenu du foyer fiscal au sens de cette mesure est supérieur à 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à 500.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Pour l'application de ces règles, le revenu du foyer fiscal s'entend (i) du revenu fiscal de référence défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI (cf. *supra*), (ii) ajusté ensuite conformément au II de l'article 224 du CGI. A ce titre, certains revenus sont exclus ou pris en compte partiellement, notamment les revenus exceptionnels (cf. *infra*), retenus pour le quart de leur montant sans qu'il soit fait application des règles de quotient prévues au I de l'article 163-0 A du CGI, tandis que certains abattements sont neutralisés (par exemple les abattements mentionnés aux 1 *ter* et 1 *quater* de l'article 150-0 D du CGI).

La CDHR est égale à la différence positive entre :

- (i) 20% du revenu du foyer fiscal tel que défini au sens de cette mesure ; et
- (ii) la somme de l'impôt sur le revenu (lui-même faisant l'objet de certains retraitements), de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (sans tenir compte du quotient spécifique à cette contribution) et des prélèvements libératoires de l'impôt sur le revenu mentionnés au c du 1° du IV de l'article 1417 du CGI (majorée de 1.500 euros par personne à charge et de 12.500 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La contribution est minorée d'une décote, lorsque le revenu du foyer fiscal est inférieur ou égal à 330.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés, et à 660.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune, via une modification du calcul du premier terme de la différence décrite ci-dessus.

Les revenus exceptionnels, s'entendant comme les revenus qui, par leur nature, ne sont pas susceptibles d'être recueillis annuellement et dont le montant dépasse la moyenne des revenus nets d'après lesquels le contribuable a été soumis à l'impôt sur le revenu au titre des trois dernières années, sont retenus dans les conditions prévues au II de l'article 224 du CGI, pour le quart de leur montant pour la détermination du (i) revenu du foyer fiscal et (ii) de l'impôt sur le revenu.

La CDHR est notamment déclarée et recouvrée selon les mêmes règles qu'en matière d'impôt sur le revenu. La CDHR fait toutefois l'objet d'un acompte qui doit être versé entre le 1^{er} décembre 2026 et le 15 décembre 2026, égal à 95 % du montant de la CDHR estimé par le contribuable en tenant compte des revenus réalisés au 1^{er} décembre 2025 ainsi que d'une estimation des revenus qu'il est susceptible de réaliser entre le 1^{er} décembre 2026 et le 31 décembre 2026. En cas de défaut ou de retard de paiement de l'acompte ou lorsque l'acompte versé est inférieur de plus de 20 % à celui qui aurait dû être versé (soit 95 % de la CDHR finalement due), une majoration de 20 % est applicable, assise sur 95 % de la CDHR dans le premier cas et sur la différence entre 95 % du montant de la contribution et le montant de l'acompte versé dans le second cas.

Les actionnaires de la Société susceptibles d'être concernés par la CDHR et souhaitant participer à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences fiscales de la cession de leurs Actions dans le cadre de l'Offre.

B. Régime spécifique applicable aux Actions détenues au sein d'un plan d'épargne en actions ou un plan d'épargne en actions destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire

Les personnes qui détiennent des Actions dans le cadre d'un plan d'épargne en actions ou d'un plan d'épargne en actions destiné au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire (« PEA ») pourront participer à l'Offre.

Il est précisé que la Société ayant cessé de bénéficier du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), les Actions sont désormais éligibles au PEA. Les actionnaires souhaitant inscrire leurs Actions dans le cadre d'un PEA sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de vérifier les conditions d'éligibilité applicables à leur situation.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values de cession générées par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient réinvestis dans le PEA ;
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si la clôture ou le retrait partiel interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison d'un gain net réalisé depuis l'ouverture du PEA.

Ce gain net n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite à la Section 2.13.1 (A)(iii) mais demeure soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur à la date du fait générateur de la plus-value pour les PEA ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018. Le taux global des prélèvements sociaux à la date de la Note d'Information est de 18,6%. Pour les PEA ouverts avant le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements sociaux applicables est susceptible de varier. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre de la Note d'Information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du PEA avant l'expiration de la cinquième année suivant l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Les actionnaires de la Société détenant leurs Actions dans le cadre de PEA et souhaitant participer à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences fiscales de la cession de leurs Actions figurant sur le PEA dans le cadre de l'Offre.

2.13.2. ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE, SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DANS LES CONDITIONS DE DROIT COMMUN

A. Régime de droit commun

Sauf régime spécifique, les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession des Actions de la Société dans le cadre de l'Offre seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun qui s'élève, depuis les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, à 25%. Si leur chiffre d'affaires excède 7.630.000 euros hors taxes annuels (ramené à douze mois le cas échéant), elles seront également en principe soumises, le cas échéant, à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés au taux de 3,3%, assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois, en application des dispositions de l'article 235 *ter* ZC du CGI.

Cependant, en application des dispositions du b du I de l'article 219 du CGI, les sociétés dont le chiffre d'affaires hors taxes annuel (ramené à douze mois le cas échéant) est inférieur à 10.000.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75% pendant l'exercice fiscal en question par des personnes physiques ou par des sociétés remplissant elles-mêmes ces conditions, bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15%, dans la limite d'un bénéfice imposable de 42.500 euros par période de douze mois, pour ce qui concerne l'imposition des résultats des exercices clos à compter du 31 décembre 2022.

Les moins-values réalisées lors de la cession des Actions de la Société dans le cadre de l'Offre viendront, en principe et sauf régime particulier tel que décrit ci-après, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre rappelé (i) que certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale et (ii) que l'apport d'Actions de la Société à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel sursis ou report d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de ces Actions dans le cadre d'opérations antérieures et/ou de remettre en cause le bénéfice de réductions d'impôt spécifiques.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer le taux applicable à leur situation.

B. Contribution exceptionnelle sur l'impôt sur les sociétés des grandes entreprises

L'article 48 de la loi de finances pour 2025 a instauré une contribution sur les bénéfices des entreprises, prorogée et modifiée par l'article 12 de la loi de finances pour 2026, au titre des deux premiers exercices clos à compter du 31 décembre 2025, selon les modalités suivantes :

- au titre du premier exercice clos à compter du 31 décembre 2025, les entreprises qui réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur ou égal à 1 milliard d'euros au titre de l'exercice concerné ou de l'exercice précédent (ramené le cas échéant à douze mois) sont assujetties à cette contribution ;
- au titre du second exercice clos à compter du 31 décembre 2025, le seuil d'assujettissement est relevé à 1,5 milliard d'euros. Un mécanisme de lissage est toutefois prévu lorsque le chiffre d'affaires est compris entre 1,5 et 1,6 milliard d'euros.

Cette contribution est assise sur la moyenne de l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice au cours duquel la contribution est due et au titre de l'exercice précédent, calculé sur l'ensemble des résultats imposables aux taux prévus à l'article 219 du CGI, avant imputation des réductions, crédits d'impôt et créances fiscales de toute nature.

Le taux de cette contribution est en principe égal à :

- à 20,6 % pour les redevables dont le chiffre d'affaires au titre de l'exercice au cours duquel la contribution est due et au titre de l'exercice précédent est inférieur à 3 milliards d'euros, ou
- à 41,2 % pour les redevables dont le chiffre d'affaires au titre de l'exercice au cours duquel la contribution est due ou au titre de l'exercice précédent est supérieur ou égal à 3 milliards d'euros.

Un mécanisme de lissage est toutefois prévu afin de limiter les effets de seuil.

La contribution doit être payée spontanément au comptable public compétent au plus tard à la date prévue pour le dépôt du solde de liquidation de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette contribution donne lieu à un versement anticipé dans les conditions prévues par l'article 48 de la loi de finances pour 2025 tel que modifié par l'article 12 de la loi de finances pour 2026.

Il est en outre rappelé que des règles spécifiques sont applicables si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale.

Les actionnaires de la Société susceptibles d'être concernés par cette contribution exceptionnelle et souhaitant participer à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

C. Régimes des plus-values et moins-values

Les plus-values nettes réalisées par les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun actuellement de 25 % prévu par l'article 219-I du CGI majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % applicable sur le montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 euros en application de l'article 235 ter ZC du CGI.

Par exception à ce qui précède, conformément aux dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI, les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession de titres qualifiés de « titres de participation » au sens dudit article et qui ont été détenus depuis au moins deux ans à la date de la cession sont exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration dans les résultats imposables d'une quote-part de frais et charges égale à 12 % du montant brut des plus-values de cession réalisées. Cette quote-part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % susvisée et de la contribution exceptionnelle sur l'impôt sur les sociétés des grandes entreprises.

Pour l'application des dispositions de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI, constituent des titres de participation (i) les titres revêtant ce caractère sur le plan comptable, (ii) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (iii) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères (tel que défini aux articles 145 et 216 du CGI) à condition de détenir au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice, si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un des comptes titres quelle que soit, dans ce dernier cas, leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière (tels que définis à l'article 219, I-a *sexies-0 bis* du CGI) non cotées.

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions qu'elles détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens des dispositions de l'article 219, I-a quinquies du CGI.

Les plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées¹³ qui répondent à la définition fiscale des titres de participation relèvent du régime d'imposition des plus-values à long terme en application de l'article 219-I a du CGI et

¹³ Constituent des sociétés cotées les sociétés qui font appel public à l'épargne et dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé français ou européen au sens des articles L. 421-1 et L. 422-1 du Code monétaire et financier, ou sur un marché présentant des caractéristiques équivalentes.

sont imposables au taux réduit de 19 %. Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession des titres, ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

Les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.13.3. ACTIONNAIRES NON-RÉSIDENTS FISCAUX DE FRANCE

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales et des règles particulières applicables, le cas échéant, aux actionnaires personnes physiques non-résidents fiscaux de France ayant acquis leurs Actions dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié (y compris par l'intermédiaire d'un FCPE) ou dont le gain net qui serait le cas échéant réalisé sur leurs Actions serait acquis en contrepartie des fonctions de salarié ou de dirigeant au sens de l'article 163 *bis* H du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'Actions, dans le cadre de l'Offre, par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou par des personnes morales qui ne sont pas résidentes fiscales de France (sans que la propriété de ces Actions soit rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France à l'actif duquel seraient inscrites les Actions), sont en principe exonérées d'impôt en France en application de l'article 244 *bis* C du CGI.

Par exception à ce qui précède, et sous réserve des conventions fiscales internationales, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des titres (i) d'une société à prépondérance immobilière cotée sur un marché français ou étranger, autres que les SIIC françaises ou leurs équivalents étrangers (point g de l'article 244 *bis* A 3 du CGI), (ii) par des 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 et qui (iii) détiennent au moins 10% du capital de cette société (visée par le point g de l'article 244 *bis* A du CGI), sont soumises à un prélèvement en France en application de l'article 244 *bis* A du CGI aux taux suivants :

- au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés prévu au deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI (soit 25 % à la date du Prospectus) lorsqu'il est dû par une personne morale ou un organisme quelle qu'en soit la forme ;
- au taux fixé par le second alinéa du 1 du III bis de l'article 244 *bis* A du CGI (soit 19% à la date du Prospectus) lorsqu'il est dû par des personnes physiques, des sociétés, groupements ou organismes dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés, et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux dus au titre des produits de placements en vertu du I *bis* de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale (soit 18,6%).

Nonobstant ce qui précède, compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires (personnes morales ou organismes quelle qu'en soit la forme) détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société à prépondérance immobilière cotée sur un marché français ou étranger (autres que les SIIC françaises ou leurs équivalents étrangers), et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

La cession des Actions dans le cadre de l'Offre est, en outre, susceptible d'avoir pour effet de mettre fin au sursis de paiement qui s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques soumises au dispositif d'*exit tax* prévu par les dispositions de l'article 167 *bis* du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Les actionnaires de la Société non-résidents fiscaux de France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel afin, notamment, de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur État de résidence fiscale, ainsi que les stipulations de la convention fiscale internationale conclue entre la France et cet État, éventuellement applicable.

2.13.4. ACTIONNAIRES SOUMIS À UN RÉGIME D'IMPOSITION DIFFÉRENT

Les actionnaires de la Société participant à l'Offre et soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille privé, qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ou qui détiennent des Actions reçues dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié, d'épargne salariale ou d'incitation du personnel (y compris par l'intermédiaire d'un FCPE) ou dont le gain net qui serait le cas échéant réalisé sur leurs Actions serait acquis en contrepartie des fonctions de salarié ou de dirigeant au sens de l'article 163 *bis* H du CGI, les actionnaires soumis à des engagements de conservation (par exemple engagement « Dutreil » tel que prévu à l'article 787 B du CGI) ou encore, le cas échéant, les fonds d'investissement, les « *trust* », ou les « *partnerships* », sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

2.13.5. DROITS D'ENREGISTREMENT ET TAXE SUR LES TRANSACTIONS FINANCIÈRES

A. Droits d'enregistrement

Conformément à l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société qui a son siège social en France et 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.

Dans ce dernier cas, la cession des actions est assujettie à un droit de mutation au taux proportionnel de 0,1 % assis sur le plus élevé (i) du prix de cession ou (ii) de la valeur réelle des titres, sous réserve de certaines exceptions visées au II de l'article 726 du CGI.

Le droit de mutation de 0,1 % visé à l'article 726 du CGI n'est pas dû lorsque la TTF française s'applique.

B. Taxe sur les transactions financières

Conformément à l'article 235 ter ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières (« **TTF** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé français, européen ou étranger, qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1er décembre de l'année précédant l'année d'imposition.

La taxe, dont le taux est fixé à 0,4 % à compter du 1^{er} avril 2025, est assise sur la valeur d'acquisition des titres. Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF est publiée chaque année. La Société ne figure pas sur la liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF au 1^{er} décembre 2025 (BOI-ANNX-000467). En conséquence, la TTF ne sera pas due à raison des Actions acquises dans le cadre de l'Offre.

3. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre, à savoir 8,20 euros par Action de la Société, ont été préparés par Portzamparc, Établissement Présentateur de l'Offre, pour le compte des Initiateurs, conformément aux méthodes d'évaluation usuelles, et sont basés sur (i) les informations publiquement disponibles sur la Société et son secteur, (ii) le plan d'affaires sur la période 2026 à 2030 communiqué par le management de la Société (ci-après le « **Plan d'Affaires** ») et (iii) des hypothèses établies par l'Établissement Présentateur.

Il n'entraîne pas dans la mission de l'Établissement Présentateur de vérifier ces informations ni de vérifier ou d'évaluer les actifs ou les passifs de la Société. Les informations, données chiffrées et analyses figurant dans la Note d'Information

autres que les données historiques reflètent des informations prospectives, des anticipations et des hypothèses impliquant des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, à propos desquels il ne peut être donné aucune garantie et qui peuvent conduire à ce que les faits réels ou les résultats diffèrent significativement de ce qui figure dans la Note d'Information.

3.1. PRESENTATION SUCCINCTE DE LA SOCIETE

La Société est une foncière cotée sur Euronext Paris. La Société détient et gère un patrimoine immobilier composé principalement d'actifs de bureaux et d'activités situés en Île-de-France et en régions. Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la Société s'élève à 1 592 M€ (hors droits) réparti sur 51 immeubles représentant 540 822 m² de surface utile. La Société applique la méthode du coût (IAS 40) pour la comptabilisation de ses immeubles de placement, ce qui implique un amortissement linéaire, à la différence de la plupart des foncières cotées qui retiennent la méthode de la juste valeur.

Le patrimoine se décompose comme suit : 75% de bureaux, 12% d'activités et logistique, 11% d'actifs mixtes bureaux/activités et 2% d'actifs divers. En termes de géographie, 75% du patrimoine est situé en Grand Paris / Île-de-France et 25% en régions.

En décembre 2018, la Société a absorbé la société Affine, entraînant une hausse du patrimoine (de 1,2 Md€ à 1,7 Md€) et un changement du mix d'actifs.

En janvier 2025, la Société a réalisé une augmentation de capital de 598,8 M€. Cette opération a permis le remboursement du TSDI 2020 (180 M€ en juin 2025), le désendettement significatif de la Société (Loan to Value LTV passée de 44,5% à 23,4%).

À la suite de l'augmentation de capital, essentiellement soutenue par l'actionnaire majoritaire, la participation du groupe SMABTP dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %. Cette opération entraîne la suspension du régime SIIC en 2025, puis sa sortie à l'issue de la clôture de l'exercice 2025.

Un TSDI 2007 de 75 M€ (coupon Euribor + spread) reste en circulation et est classé en capitaux propres (IFRS), mais traité comme quasi-dette dans les travaux de valorisation de l'Établissement Présentateur.

3.2. PRINCIPAUX AGREGATS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats financiers de la Société sur la période 2020-2025, issus des rapports financiers annuels publiés :

EUR M	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Revenus locatifs bruts	92,9	84,7	84,5	83,1	79,0	74,7
Revenus locatifs nets (Net Operating income – NOI)	81,2	68,9	69,5	70,9	64,8	58,8
Marge NOI (%)	87,5%	81,4%	82,2%	85,3%	82,0%	78,7%
EBITDA	67,2	55,7	55,1	54,4	50,4	43,3
Résultat net (PDG)	10,7	2,8	4,0	-47,2	-59,2	-63,9

Patrimoine (IAS 40, hors droits)	1 866,0	1 797,1	1 787,4	1 717,4	1 616,9	1 592,1
Trésorerie	187,3	178,6	49,9	59,5	79,0	50,0
Dette fin. brute	914,9	857,9	730,2	802,9	798,2	422,5
Capitaux propres	794,3	753,6	722,5	650,2	577,1	916,7
Taux d'occupation EPRA	81,4%	75,6%	78,1%	78,0%	76,3%	73,1%
EPRA NTA / action		50,9	49,1	40,8	35,0	8,2
EPRA NDV / action		53,0	51,9	41,9	36,8	8,1
LTV	39,0%	37,8%	38,1%	43,3%	44,5%	23,4%
ICR	3,8x	3,6x	4,0x	5,7x	3,9x	3,0x

Source : Document d'Enregistrement Universel 2020-2025, Établissement Présentateur.

La variation de l'EPRA NTA & NDV / action entre 2024 et 2025 reflète essentiellement l'augmentation du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital de 599M€ réalisée en janvier 2025. Le patrimoine de la Société a par ailleurs baissé de 6,4 % à périmètre constant entre 2024 et 2025.

3.3. METHODOLOGIES D'EVALUATION

3.3.1. METHODES ECARTEES

A. Actualisation des dividendes (DDM)

La méthode d'actualisation des dividendes (DDM) consiste à évaluer la valeur des fonds propres d'une société en actualisant le flux de dividendes futurs attendus par les actionnaires à un taux reflétant le coût des fonds propres. Pour les sociétés foncières cotées bénéficiant du régime SIIC, cette méthode est particulièrement pertinente en raison de l'obligation de distribution minimum (95% du résultat courant, 70% des plus-values de cession). Cette méthode a été écartée pour les raisons suivantes :

- La Société n'a pas versé de dividendes sur les exercices 2024 et 2025 correspondants aux résultats des exercices 2023 et 2024. Le Plan d'Affaires communiqué par le management ne prévoit aucune distribution sur l'horizon 2026-2030 ;
- La sortie du régime SIIC en 2026 supprime l'obligation de distribution minimum qui était attachée à ce statut, et la Société n'a pris aucun engagement de distribution volontaire ;
- En l'absence de tout flux de dividendes prévisible à moyen terme et de visibilité sur la politique de distribution future, la méthode DDM ne permet pas d'aboutir à une valorisation pertinente.

B. Actif net comptable (ANC)

L'actif net comptable (ANC) correspond à la quote-part des capitaux propres consolidés (part du Groupe) tels qu'ils figurent au bilan. Pour les sociétés foncières appliquant la méthode du coût (IAS 40), comme c'est le cas de la Société, l'ANC reflète la valeur historique des actifs diminuée des amortissements cumulés et des dépréciations. Il ne tient pas compte de la juste valeur du patrimoine immobilier telle qu'elle ressort des expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres consolidés de la Société s'élèvent à 916,7M€, incluant le TSDI 2007 de 75M€ classé en capitaux propres (IFRS). Hors TSDI, l'ANC s'élève à 841,7M€, soit 6,33€ par action diluée.

Cette méthode a été écartée car elle ne reflète pas la valeur économique réelle du patrimoine immobilier. La différence entre la valeur comptable nette des immeubles et leur valeur d'expertise (juste valeur) est significative : au 31 décembre 2025, le passage à la juste valeur des immeubles de placement représente un retraitement positif de 241,4M€ dans le calcul des ANR EPRA. L'ANC sous-estime donc structurellement la valeur patrimoniale de la Société. Les indicateurs EPRA (NTA et NDV), qui intègrent précisément ces retraitements de juste valeur, sont retenus comme méthode de valorisation à titre principal

3.3.2. METHODES RETENUES

L'Établissement Présentateur a retenu les méthodes suivantes dans le cadre de l'évaluation de la Société :

- La référence à l'actif net réévalué EPRA (NTA, NDV, NDV ajusté), à titre principal ;
- La référence au cours de bourse, à titre principal ;
- L'approche par les multiples boursiers de sociétés cotées comparables, à titre principal ;
- La référence aux transactions comparables (OPR-RO de foncières cotées), à titre principal ;
- La référence aux opérations sur le capital, à titre principal ;
- L'actualisation des flux futurs de trésorerie (« Discounted Cash Flows » ou « DCF »), à titre principal ;
- La référence au cours cible des analystes financiers, à titre indicatif.

3.4. HYPOTHESES RETENUES POUR L'EVALUATION

L'Établissement Présentateur a effectué son évaluation de la Société à partir :

- Des rapports financiers annuels de la Société (2016-2025) ;
- Du Plan d'Affaires 2026-2030 communiqué par le management de la Société ;
- Des rapports d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate et CBRE au 31 décembre 2025 ;
- Des bases de données de marchés, dont FactSet et Bloomberg.

Les informations de marché, relatives aux paramètres de marché (prime de marché, OAT), sont issues à la fois des informations publiques et des informations prospectives (consensus analystes) obtenues à partir des outils de marché de l'Établissement Présentateur (notamment FactSet et Bloomberg). Ces informations et ces éléments prévisionnels n'ont pas fait l'objet d'audits spécifiques de la part de l'Établissement Présentateur et ne sauraient engager sa responsabilité s'ils n'étaient pas conformes à la réalité ou s'ils comportaient des omissions de nature à en altérer la portée.

3.4.1. PRESENTATION DU PLAN D'AFFAIRES

Le Plan d'Affaires à cinq ans couvrant la période 2026 à 2030 a été élaboré par le management de la Société sur la base d'une approche bottom-up, actif par actif. Il couvre les revenus locatifs, les charges d'exploitation, les coûts centraux, la fiscalité (estimée comme faible en raison du niveau du résultat) et les flux d'investissement (capex de maintenance, investissements de développement et cessions). Le plan ne couvre pas les frais financiers.

Les principales hypothèses retenues par le management sont les suivantes :

Revenus locatifs

Le plan est construit sur une approche bottom-up prenant en compte l'état locatif au 31 décembre 2025, les départs anticipés, les hypothèses de relocation et les loyers de marché par zone géographique et par typologie d'actif. La valeur locative de marché (VLM) affiche une décroissance de -13,9% sur la période 2026-2030, cohérente avec une rotation du portefeuille : des cessions intégrées au Plan d'Affaires portent sur des actifs affichant des taux de rendement élevés, nécessaires pour en assurer la liquidité, tandis que les acquisitions/développements prévus ciblent des actifs plus normatifs en termes de taux de capitalisation. Le taux d'occupation EPRA s'améliore progressivement pour s'établir au-dessus de 84%.

Charges d'exploitation

Les charges locatives et charges sur immeubles (propriétaire) évoluent en cohérence avec la trajectoire du patrimoine et le taux d'occupation.

Investissements et cessions

Le plan prévoit un programme de capex de maintenance décroissant et un plan de cessions légèrement inférieur à 300M€ cumulés sur la période 2026-2030.

Dividendes

Aucun dividende n'est prévu sur l'horizon du plan. La Société n'a pas versé de dividende depuis l'exercice 2024, et la sortie du régime SIIC supprime l'obligation de distribution minimum.

3.4.2. NOMBRE D' ACTIONS DE REFERENCE

Actions en circulation

Le nombre d'actions émises au 31 décembre 2025 s'élève à 132 890 512 actions, dont 14 926 actions auto-détenues au 31 mars 2026.

Instruments dilutifs

Conformément aux pratiques de marché, l'ensemble des AGA en circulation sont prises en compte dans le calcul du nombre d'actions dilué, soit 3 216 AGA.

Nombre d'actions de référence

L'Établissement Présentateur retient ainsi 132 878 802 actions dans ses travaux de valorisation, déterminé comme suit :

	Nombre d'actions
Actions émises au 31/12/2025	132 890 512
(+) Actions gratuites (AGA) en circulation	3 216
(-) Actions propres (auto-détention)	- 14 926
Nombre d'actions dilué	132 878 802

Source : Société, Document d'Enregistrement Universel 2025

3.5. ÉVALUATION SELON LES METHODES RETENUES

3.5.1. REFERENCE A L'ACTIF NET REEVALUE EPRA (A TITRE PRINCIPAL)

L'EPRA a défini trois indicateurs d'actif net réévalué destinés à refléter la valeur patrimoniale des foncières cotées :

- EPRA NRV (Net Reinstatement Value) : actif net de reconstitution, incluant les droits de mutation et frais de commercialisation. Il représente le coût de reconstitution intégrale du patrimoine et constitue la borne haute des indicateurs EPRA.
- EPRA NTA (Net Tangible Assets) : actif net de continuation, reflétant la valeur nette du patrimoine en exploitation courante. C'est l'indicateur le plus couramment utilisé pour les foncières en activité.
- EPRA NDV (Net Disposal Value) : actif net de liquidation, représentant la valeur de réalisation des actifs en cas de cession intégrale du patrimoine.

L'EPRA NRV n'est pas un indicateur pertinent dans le cadre des travaux de valorisation de l'Établissement Présentateur car il correspond à une valeur de reconstitution de long terme (logique de remplacement du patrimoine).

L'Établissement Présentateur présente également un NDV ajusté qui intègre l'impact estimé de la fiscalité (taux d'imposition standard de 25%) liée à la sortie du régime SIIC (46M€), élément spécifique non pris en compte dans les calculs EPRA au 31 décembre 2025.

Tableau : ANR EPRA NDV et NTA au 31 décembre 2025

EUR M	NDV	NTA
Capitaux propres consolidés (PDG)	916,7	916,7
(-) Retraitement TSDI 2007	-75,0	-75,0
(+) Passage à la Juste Valeur des IP	+241,4	+241,4
(+/-) Ajustement valorisation TSDI	-2,6	-2,6
(-) Retrait. impôts différés actifs	—	-0,3
(+/-) Retrait. JV instruments couverture	—	+1,5
(-) Retrait. immobilisations incorporelles	—	-0,2
(-) Retrait. valorisation TSDI (reverse)	—	+2,6
(+) Droits de transfert	—	—
EPRA (EUR M)	1 080,4	1 084,0

Source : Document d'Enregistrement Universel 2025

Tableau : ANR EPRA par action

EUR M / EUR par action	NDV	NTA	NDV ajusté
ANR EPRA (EUR M)	1 080,4	1 084,0	1 080,4
(-) Fiscalité liée à sortie SIIC (EUR M)			-45,9
ANR ajusté (EUR M)	1 080,4	1 084,0	1 034,6
ANR par action	8,13 €	8,16 €	7,79 €
Prix de l'Offre par action	8,20 €	8,20 €	8,20 €
Prime / (Décote)	+0,8%	+0,5%	+5,3%

Source : Document d'Enregistrement Universel 2025, analyses de l'Établissement Présentateur.

Le Prix de l'Offre de 8,20 € fait ressortir une prime de +0,8% par rapport à l'EPRA NDV (8,13€), une prime de +0,5% par rapport à l'EPRA NTA (8,16€), et une prime de +5,3% par rapport à l'EPRA NDV ajusté de la sortie SIIC (7,79€).

3.5.2. REFERENCE AU COURS DE BOURSE (A TITRE PRINCIPAL)

L'Établissement Présentateur a réalisé ses travaux d'appréciation du Prix de l'Offre par la méthode des cours de bourse au 31 mars 2026, soit le dernier jour de négociation précédant l'annonce du projet d'Offre.

Cette méthode consiste à comparer le Prix de l'Offre à différents cours de bourse, dont des cours moyens pondérés par les volumes (« CMPV ») lors des derniers mois précédant l'annonce du projet d'Offre.

Analyse de la liquidité

L'action de la Société présente une liquidité très limitée. Le flottant s'élève à 3 379 167 actions, soit 2,5% du capital au 31/12/2025. Malgré des niveaux d'échange modérés, cette référence du cours de bourse est directement observable par les actionnaires minoritaires, et reflète la valeur que les investisseurs attribuent à l'action de la Société. Près de 118 000 titres de la Société ont été échangés en cumulé sur les 60 jours de bourse précédant l'annonce de l'Offre, représentant environ 3,5% du flottant. Ce volume s'élève à environ 470 000 titres échangés, soit 13,9% du flottant, sur l'année précédant l'annonce de l'Offre. La mise en place d'un contrat de liquidité avec Gilbert Dupont a permis d'assurer une liquidité minimum pour tout investisseur souhaitant acheter ou vendre des titres de la Société. L'approche par les cours de bourse a donc été jugée suffisamment pertinente à titre principal.

Tableau : Références de cours de bourse

Référence de cours	Cours (€)	Prime/(décote)
Cours de clôture au 31/03/2026	3,81 €	115,2%
CMPV 20 séances	3,90 €	110,1%
CMPV 60 séances	4,06 €	101,8%
CMPV 120 séances	4,25 €	92,8%
CMPV 180 séances	4,44 €	84,8%
CMPV 240 séances	4,53 €	81,2%
Plus haut en clôture 12 mois	5,10 €	60,8%
Plus bas en clôture 12 mois	3,76 €	118,1%

Source : Euronext Paris. Données au 31 mars 2026.

Le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime par rapport à l'ensemble des références de cours de bourse, comprise entre +60,8% (par rapport au plus haut 12 mois de 5,10 €) et +118,1% (par rapport au plus bas 12 mois de 3,76 €). Le Prix de l'Offre fait notamment ressortir une prime de 115,2% par rapport au dernier cours de clôture précédant l'annonce de l'Offre, et une prime de 101,8% sur le CMPV 60 séances.

3.5.3. APPROCHE PAR LES MULTIPLES DES SOCIETES COMPARABLES (A TITRE PRINCIPAL)

Cette approche analogique consiste à déterminer la valeur d'une entreprise en appliquant à ses agrégats les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables en termes d'activité, de marchés, de taille, de profitabilité.

Deux approches complémentaires ont été retenues : la décote sur EPRA NDV et le multiple EV/NOI (EV, Enterprise Value ou valeur d'entreprise).

Échantillon de sociétés comparables

L'échantillon retenu par l'Établissement Présentateur comprend six foncières cotées présentant certaines caractéristiques opérationnelles comparables à la Société, avec des profils de liquidité différents (de peu à très liquides) : Vitura (bureaux 100%, Grand Paris), Gecina (bureaux 84%, Grand Paris 95%), Icade (bureaux 82%, IDF 88%), Colonial (bureaux 95%, Paris/Barcelone/Madrid), Paref (bureaux 76%, Grand Paris 83%) et INEA (bureaux 79%, régions 100%). La comparabilité opérationnelle a primé dans le choix des profils pour créer un échantillon suffisamment large et pertinent. Toutes ces foncières ont le statut SIIC sauf Colonial, qui est une société espagnole et qui bénéficie d'un statut de SOCIMI (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria*).

Tableau : Indicateurs financiers EPRA et données de liquidité des sociétés comparables

	Vitura (2024)	Gecina (2025)	Icade (2025)	Colonial (2025)	Paref (2025)	Inea (2025)
Revenus locatifs bruts (M€)	43,1	712,6	346,5	399,0	7,1	81,5
EPRA NDV (€/action)	13,9	148,2	57,0	9,6	82,2	49,4
EPRA LTV	64,9%	38,3%	39,6%	45,4%	35,0%	50,9%
Taux de vacance EPRA	25,6%	5,8%	14,1%	5,1%	23,6%	11,6%
Capitalisation (M€)	63,8	4 991,2	1 444,9	3 098,8	40,9	370,0
% flottant échangé 60 jours	0,4%	28,7%	25,4%	43,0%	4,2%	1,2%

Source : Rapports annuels des sociétés, Factset au 31/03/2026

A. Valorisation par la décote EPRA NDV

L'analyse des décotes sur EPRA NDV observées sur l'échantillon retenu permet de déterminer un cours implicite pour la Société en appliquant la fourchette de décotes observées à l'EPRA NDV de la Société de 8,13€ par action et l'EPRA NDV ajusté de 7,79€ par action. La décote moyenne de l'échantillon s'établit à 56,9%, la médiane à 60,7%, avec un plus bas de 30,8% et un plus haut de 73,0%.

Tableau : Valorisation par la décote EPRA NDV

€/action	Moyenne	Médiane	Plus bas	Plus haut
Décote EPRA NDV échantillon	56,9%	60,7%	30,8%	73,0%
EPRA NDV Société (€M)	1 080,4	1 080,4	1 080,4	1 080,4
Cours implicite (€/action)	3,51	3,20	5,63	2,19
Prime / (Décote) vs prix de l'Offre	+133,8%	+156,4%	+45,7%	+274,0%
EPRA NDV ajusté Société (€M)	1 034,6	1 034,6	1 034,6	1 034,6
Cours implicite (€/action)	3,36	3,06	5,39	2,10
Prime / (Décote) vs prix de l'Offre	+144,2%	+167,8%	+52,1%	+290,6%

Source : FactSet au 31/03/2026, analyses de l'Établissement Présentateur.

En considérant l'EPRA NDV de la Société, le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime comprise entre +45,7%, correspondant à la plus faible décote sur l'EPRA NDV de l'échantillon, soit 30,8%, et +274,0%, correspondant à la décote sur l'EPRA NDV la plus importante de l'échantillon, soit 73,0%.

En considérant l'EPRA NDV ajusté de la Société, le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime comprise entre +52,1% et +290,6%.

B. Valorisation par le multiple EV/NOI

Le multiple EV/NOI moyen observé sur l'échantillon retenu est appliqué au NOI (revenus locatifs nets) de la Société (58,8M€ en 2025). Après déduction de la dette financière nette et des ajustements (TSDI, IFRS 16), la valorisation par le multiple EV/NOI aboutit à un cours implicite compris entre 3,44€ et 6,13€ par action, avec une valeur centrale de 4,70€.

Tableau : Valorisation par le multiple EV / NOI

€/action	Moyenne	Médiane	Plus bas	Plus haut
Multiple EV / NOI échantillon	18,4x	17,7x	15,6x	21,6x
NOI Société (€M)	58,8	58,8	58,8	58,8
EV implicite (€M)	1 082	1 042	915	1 271
(-) Dette financière nette (€M)	-457	-457	-457	-457
Cours implicite (€/action)	4,70	4,40	3,44	6,13
Prime / (Décote) vs prix de l'Offre	+74,3%	+86,3%	+138,1%	+33,8%

Source : FactSet au 31/03/2026, analyses de l'Établissement Présentateur.

Le Prix de l'Offre extériorise une prime comprise entre +33,8%, correspondant au multiple EV/NOI le plus élevé, et +138,1%, correspondant au multiple EV/NOI le plus bas.

3.5.4. REFERENCE AUX TRANSACTIONS COMPARABLES - OPR-RO (A TITRE PRINCIPAL)

Cette approche consiste à analyser les primes et décotes observées lors d'opérations publiques de retrait suivies de retrait obligatoire (OPR-RO) réalisées sur des foncières cotées comparables.

Les primes observées par rapport à l'ANR EPRA NDV sont ensuite appliquées aux références de valorisation de la Société pour déterminer une fourchette de prix induits.

Tableau : Échantillon d'OPR-RO de foncières cotées

Opération	Date	Initiateur	Prix d'offre (€)	ANR NDV (€)	Prime/(décote)
SIIC de Paris	2014	Eurosic	23,88	23,55	+1,4%
Eurosic	2017	Gecina	51,00	48,40	+5,4%
Selectirente	2020	Sofidy	87,30	85,60	+2,0%
Sofibus Patrimoine	2021	SEGRO France	313,71	302,80	+3,6%

Galimmo	2024	Carmila	14,83	14,44	+2,7%
MRM	2024	SCOR	35,50	35,50	+0,0%
Moyenne					+2,5%
Médiane					+2,4%

Source : Notes d'information et rapports d'experts indépendants.

En appliquant cette fourchette de primes à l'EPRA NDV de la Société (8,13€), le prix induit par action s'établit entre 8,13€, correspondant à la prime minimale de 0,0%, et 8,57€, correspondant à la prime maximale de +5,4%. En appliquant les mêmes primes au NDV ajusté de la sortie SIIC (7,79€), le prix induit s'établit entre 7,79€ et 8,20€ par action.

Le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une décote de -4,3% en considérant l'EPRA NDV et un prix induit par action de 8,57€, et une prime de +5,3% en considérant l'EPRA NDV ajusté et un prix induit par action de 7,79€.

3.5.5. REFERENCE AUX OPERATIONS SUR LE CAPITAL (A TITRE PRINCIPAL)

Cette méthode consiste à apprécier le Prix de l'Offre au regard des transactions récentes réalisées sur le capital de la Société.

Deux opérations significatives ont été réalisées sur la période récente :

Augmentation de capital de janvier 2025

La Société a réalisé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant de 598,8M€, par émission de 116 279 198 actions nouvelles au prix de souscription de 5,15 € par action (soit une valeur nominale de 5,00 € augmentée d'une prime d'émission de 0,15 €). Cette opération significative, et de caractère relativement récent, a été autorisée par les actionnaires de la Société lors d'une assemblée générale extraordinaire. Chaque actionnaire avait la possibilité de souscrire à cette augmentation de capital via ses droits préférentiels de souscription. Le prix de souscription de 5,15€ par action était supérieur au dernier cours de clôture de l'action le jour de bourse précédant la date du prospectus de l'opération, soit 4,23€.

Le Prix de l'Offre extériorise une prime de +59,2% par rapport au prix de souscription de cette augmentation de capital.

Acquisition de blocs d'actions en avril 2026

Le 1^{er} avril 2026, le Groupe SMABTP a annoncé avoir conclu des accords en vue de l'acquisition de blocs d'actions auprès d'AG Real Estate et de Suravenir, portant sur un total de 2 036 058 actions, soit environ 1,53% du capital et des droits de vote de la Société, au prix de 8,20 € par action.

Cette transaction constitue la référence la plus récente. Elle porte sur des blocs significatifs vu la liquidité quotidienne du titre, et est réalisée auprès d'investisseurs institutionnels disposant d'une connaissance approfondie de la Société et de son secteur du fait de leur présence au conseil d'administration de la Société.

Le Prix de l'Offre est aligné sur le prix d'acquisition de ces blocs d'actions.

3.5.6. ÉVALUATION PAR ACTUALISATION DE FLUX DE TRESORERIE - DCF (A TITRE PRINCIPAL)

Cette méthode consiste à évaluer une entreprise par la somme actualisée des flux de trésorerie d'exploitation après financement des investissements nets et du besoin en fonds de roulement sur une période définie. À l'issue de cette période, une valeur terminale est définie.

Chacun des flux est actualisé à un taux équivalent au coût moyen pondéré du capital (le Weighted Average Cost of Capital ou « WACC »). La somme des flux obtenue correspond à la valeur d'entreprise de laquelle il convient de retirer les éléments de passage à la valeur des capitaux propres.

Taux d'actualisation (WACC)

Tableau : Calcul du WACC

	Valeur	Source / Commentaire
A. Coût des fonds propres		
Taux sans risque	3,4%	OAT 10 ans France — moy. 1 an (Bloomberg)
Prime de risque de marché	7,0%	Prime marché France — Bloomberg moy. 1 an
Bêta unlevered	0,40	Damodaran — Real Estate (Europe), janv. 2026
Bêta leveraged	0,60	
Coût des fonds propres	7,6%	
B. Coût de la dette		
Coût brut de la dette	3,5%	Coût moyen pondéré observé
Taux d'IS	25,0%	Taux IS droit commun (post-sortie SIIC)
Coût de la dette après IS	2,6%	
C. Structure du capital		
Poids fonds propres	59,9%	1 - LTV moyenne EPRA peers
Poids dette	40,1%	LTV moyenne EPRA peers
D. WACC	5,6%	

Source : Bloomberg, Damodaran, analyses de l'Établissement Présentateur.

Valeur terminale

Pour la valeur terminale, l'Établissement Présentateur a retenu une approche par taux de rendement de sortie (exit yield), plus adaptée aux foncières qu'un modèle de croissance perpétuelle. Cette approche consiste à capitaliser un NOI normatif par un taux de rendement de sortie reflétant les conditions de marché et le profil de risque du patrimoine. L'Établissement Présentateur a estimé un NOI normatif en cohérence avec les taux d'occupation et les taux de marge NOI à horizon du Plan d'Affaires.

Tableau : Hypothèses de la valeur terminale

	Valeur	Source / Commentaire
NOI normatif	70,0M€	

Exit yield	6,6%	Moyenne expertises BNP Paribas Real Estate et CBRE, 31/12/2025
Valeur terminale	1 061,3M€	

Source : Expertise BNP Paribas Real Estate, CBRE, BP management, analyses de l'Établissement Présentateur.

Résultats du DCF

Tableau : Valorisation par la méthode DCF

EUR M	Valeur
Somme des FCF actualisés	177,7
Valeur terminale actualisée	822,6
Valeur d'entreprise	1000,3
(-) Dette financière brute au 31/12/2025	-422,5
(+) Trésorerie et équivalents au 31/12/2025	50,0
(-) TSDI 2007	-75,0
(-) Obligations locatives IFRS 16	-12,6
(-) Provisions long terme	-1,4
Valeur des capitaux propres	538,8
Valeur par action	4,06 €
Prime du prix de l'Offre vs DCF	+102,2%

Source : analyses de l'Établissement Présentateur.

La valorisation DCF centrale aboutit à une valeur par action de 4,06 €, le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime de +102,2%.

Analyses de sensibilité

Des analyses de sensibilité ont été conduites sur le WACC, l'exit yield, le taux d'occupation et le taux de marge NOI normatifs. La plage de valorisation DCF sur l'ensemble des scénarios s'établit entre 3,34 € et 4,90 € par action. Le Prix de l'Offre de 8,20 € est supérieur à l'ensemble des bornes hautes des tables de sensibilité.

Tableau a. Sensibilité au WACC et à l'Exit Yield (en €/action)

WACC \ Exit Yield	7,10%	6,85%	6,60%	6,35%	6,10%
4,62%	3,91 €	4,13 €	4,37 €	4,62 €	4,90 €

5,12%	3,76 €	3,98 €	4,21 €	4,46 €	4,73 €
5,62%	3,62 €	3,83 €	4,06 €	4,30 €	4,56 €
6,12%	3,48 €	3,68 €	3,90 €	4,14 €	4,40 €
6,62%	3,34 €	3,54 €	3,76 €	3,99 €	4,24 €

Source : analyses de l'Établissement Présentateur.

Tableau b. Sensibilité au WACC et au taux d'occupation normatif (en €/action)

WACC \ Taux d'occupation normatif	81,0%	83,0%	85,0%	87,0%	89,0%
4,62%	4,06 €	4,22 €	4,37 €	4,52 €	4,67 €
5,12%	3,91 €	4,06 €	4,21 €	4,36 €	4,51 €
5,62%	3,76 €	3,91 €	4,06 €	4,20 €	4,35 €
6,12%	3,62 €	3,76 €	3,90 €	4,05 €	4,19 €
6,62%	3,48 €	3,62 €	3,76 €	3,90 €	4,04 €

Source : analyses de l'Établissement Présentateur.

Tableau c. Sensibilité au WACC et à la marge NOI normative (en €/action)

WACC \ % NOI	85,1%	86,1%	87,1%	88,1%	89,1%
4,62%	4,22 €	4,29 €	4,37 €	4,44 €	4,52 €
5,12%	4,06 €	4,14 €	4,21 €	4,28 €	4,35 €
5,62%	3,91 €	3,98 €	4,06 €	4,13 €	4,20 €
6,12%	3,77 €	3,84 €	3,90 €	3,97 €	4,04 €
6,62%	3,62 €	3,69 €	3,76 €	3,83 €	3,89 €

Source : analyses de l'Établissement Présentateur.

3.5.7. REFERENCE AU COURS CIBLE DES ANALYSTES FINANCIERS (A TITRE INDICATIF)

Un seul analyste assure le suivi actif de la Société :

Broker	Date	Recommandation	Objectif analyste
Kepler Cheuvreux	27/02/2026	Conserver	5,00 €

Source : Kepler Cheuvreux.

Avant l'annonce de l'Offre, Kepler Cheuvreux avait une recommandation à Conserver avec un objectif de cours de 5,00€ par action.

La méthodologie de valorisation de l'analyste repose sur une approche mixte : DCF pondéré à 70% (WACC de 7,1%, taux de croissance perpétuelle de 2,0%) et modèle basé sur la NAV pondéré à 30% (décote de 20% appliquée à la NAV, type de NAV non précisé). Le cours cible résultant s'établit à 5,00 € par action, soit un cours cible DCF de l'analyste induit de 4,20 € par action.

Le Prix de l'Offre représente une prime de +64,0% par rapport au cours cible de l'analyste de 5,00€ par action.

Cette méthode est retenue à titre indicatif et non à titre principal car la couverture du titre est limitée à un seul analyste.

3.6. SYNTHESE GENERALE

Le tableau ci-dessous présente la synthèse de l'ensemble des méthodes de valorisation retenues, à titre principal et à titre indicatif, ainsi que les primes et décotes induites par le Prix de l'Offre de 8,20 € par action :

Tableau : Synthèse de la valorisation multicritère

Méthode	Prix par action (euros)	Prime (décote) induite par le Prix de l'Offre
<u>Méthodes retenues à titre principal</u>		
Actif net réévalué EPRA (NTA, NDV, NDV ajusté)		
EPRA NTA	8,16	0,5%
EPRA NDV	8,13	0,8%
EPRA NDV ajusté	7,79	5,3%
Cours de bourse		
Cours de clôture au 31/03/2026	3,81	115,2%
Cours moyen pondéré 20 jours	3,90	110,1%
Cours moyen pondéré 60 jours	4,06	101,8%
Cours moyen pondéré 120 jours	4,25	92,8%
Cours moyen pondéré 180 jours	4,44	84,8%
Cours moyen pondéré 240 jours	4,53	81,2%
Plus haut en clôture 12 mois	5,10 €	60,8%
Plus bas en clôture 12 mois	3,76 €	118,1%
Comparables boursiers		
Décote EPRA NDV – plus bas	5,63	45,7%
Décote EPRA NDV – plus haut	2,19	274,0%
Décote EPRA NDV ajusté – plus bas	5,39	52,1%
Décote EPRA NDV ajusté – plus haut	2,10	290,6%

Multiple EV/NOI – plus bas	3,44	138,1%
Multiple EV/NOI – plus haut	6,13	33,8%
Transactions comparables (OPR-RO)		
Prime/(décote) EPRA NDV – plus bas	8,13	0,8%
Prime/(décote) EPRA NDV – plus haut	8,57	-4,3%
Prime/(décote) EPRA NDV ajusté – plus bas	7,79	5,3%
Prime/(décote) EPRA NDV ajusté – plus haut	8,20	0,0%
Actualisation des flux de trésorerie - DCF		
Borne basse tables de sensibilité	3,34	145,5%
Valorisation centrale	4,06	102,2%
Borne haute tables de sensibilité	4,90	67,4%
Opérations sur le capital		
Augmentation de capital – janvier 2025	5,15	59,2%
Acquisition blocs d’actions – avril 2026	8,20	0,0%
<u>Méthode retenue à titre indicatif</u>		
Evaluation par les analystes financiers suivant la valeur		
Analyse Kepler Cheuvreux	5,0	64,0%

4. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1. POUR LES INITIATEURS

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, à ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

SMABTP

Pierre Esparbes, agissant en qualité de Directeur Général de SMABTP

SMAvie BTP

Pierre Esparbes, agissant en qualité de Directeur Général de SMAvie BTP

4.2. POUR L'ETABLISSEMENT PRESENTATEUR

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Portzamparc, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par

les Initiateurs, et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Portzamparc