



SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

# PROJET D'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC DPS

**Novembre 2024**



# AVERTISSEMENT

Cette présentation ne constitue pas et ne saurait être considérée comme constituant une offre au public ou une offre d'achat ou comme destinée à solliciter l'intérêt du public en vue d'une offre au public, et il n'y aura pas de vente de titres dans un État ou une juridiction où une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale en l'absence d'enregistrement ou d'approbation en vertu des lois sur les valeurs mobilières de cet État ou de cette juridiction. La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet de restrictions spécifiques. Les personnes en possession de ce document sont tenues de s'informer de ces éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les actions de la Société de la Tour Eiffel (la « Société ») (et tout droit de souscription d'actions de la Société) n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »), et ne peuvent être offerts ou cédés aux États-Unis en l'absence d'enregistrement ou d'exemption d'enregistrement applicable conformément au U.S. Securities Act, ou dans le cadre d'une transaction non soumise à ces exigences.

Un prospectus relatif à l'augmentation de capital sera soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers avant le lancement effectif de cette augmentation de capital.

Toutes les déclarations prospectives incluses dans le présent document ne sont valables qu'à la date de cette présentation. Société de la Tour Eiffel ne prend aucun engagement et n'assume aucune responsabilité s'agissant de la mise à jour de l'information contenue dans le présent document au-delà de ce qui est prescrit par la réglementation en vigueur.

# PROJET DE RENFORCEMENT DU BILAN

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE À ADAPTER AUX CONDITIONS ACTUELLES POUR  
POURSUIVRE LA FEUILLE DE ROUTE

## 1 Un environnement de marché toujours tendu

### Marché de l'investissement en repli

-28% en France au S1-2024 vs. S1-2023

### Marché polarisé

Forte sélectivité des investisseurs,  
transactions majoritairement de taille réduite

### Accès aux financements limité

Une baisse des taux,  
mais qui restent à des niveaux élevés

**Un marché tendant à se stabiliser dans  
des conditions dégradées**

## 2 Une stratégie d'adaptation du patrimoine maintenue

### Renforcement du maillage territorial

Objectif d'1/3 du patrimoine en régions

### Diversité et mixité du portefeuille

Objectif d'1/3 du patrimoine vers des typologies  
diversifiées (autres que bureaux)

### Performance environnementale

80% du patrimoine certifié

**Arbitrages, acquisitions et  
développements  
nécessaires pour adapter le patrimoine**

## 3 Une structure bilancielle à adapter

### Echéances significatives à court terme

Près de 500M€ (y compris TSDI) en 2025

### Dégradation des frais financiers

Evolution des conditions de couverture de taux,  
step-up potentiels

### Un risque sur les covenants

Risque sur la LTV à fin 2024 et l'ICR courant  
2025 (demande de waivers prévue)

**600 M€  
Projet d'augmentation de capital  
avec DPS**

1

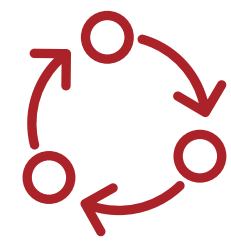
# UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ TOUJOURS TENDU



# UN MARCHÉ COMPLEXE

## RECU HISTORIQUE DU MARCHÉ

### Contexte économique au Q3 2024



**+1,1** %

Prévision 2024  
PIB en France

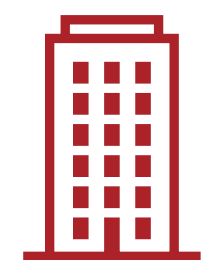


**+2,96** %

OAT 10 ans

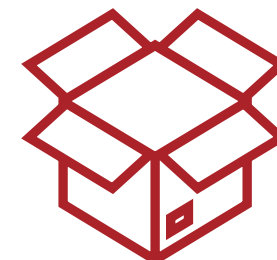
### 5,9 Mds€ investis en France au S1 (-28 %)

- Marché toujours en fort repli
- Des acquéreurs hyper sélectifs et un marché extrêmement polarisé
- Des transactions essentiellement de petite taille



**1,8** Md€

Bureau



**1,7** Md€

Logistique &  
Activité



**0,9** Md€

Commerce



**1,5** Md€

Hôtellerie

### Un marché volatil

- Accès au financement toujours très limité
- Augmentation des coûts de construction
- Des taux de financement en baisse mais encore élevés

### Une nouvelle normalité dans les bureaux en Ile-de-France

- Baisse de la demande placée (-9% sur 1 an et -17% vs moyenne décennale)
- De fortes disparités géographiques
- Une offre toujours en hausse
- Des valeurs locatives élevées
- Forte correction des valeurs vénales
- Forte baisse des montants investis

2

# UNE STRATÉGIE D'ADAPTATION DU PATRIMOINE MAINTENUE

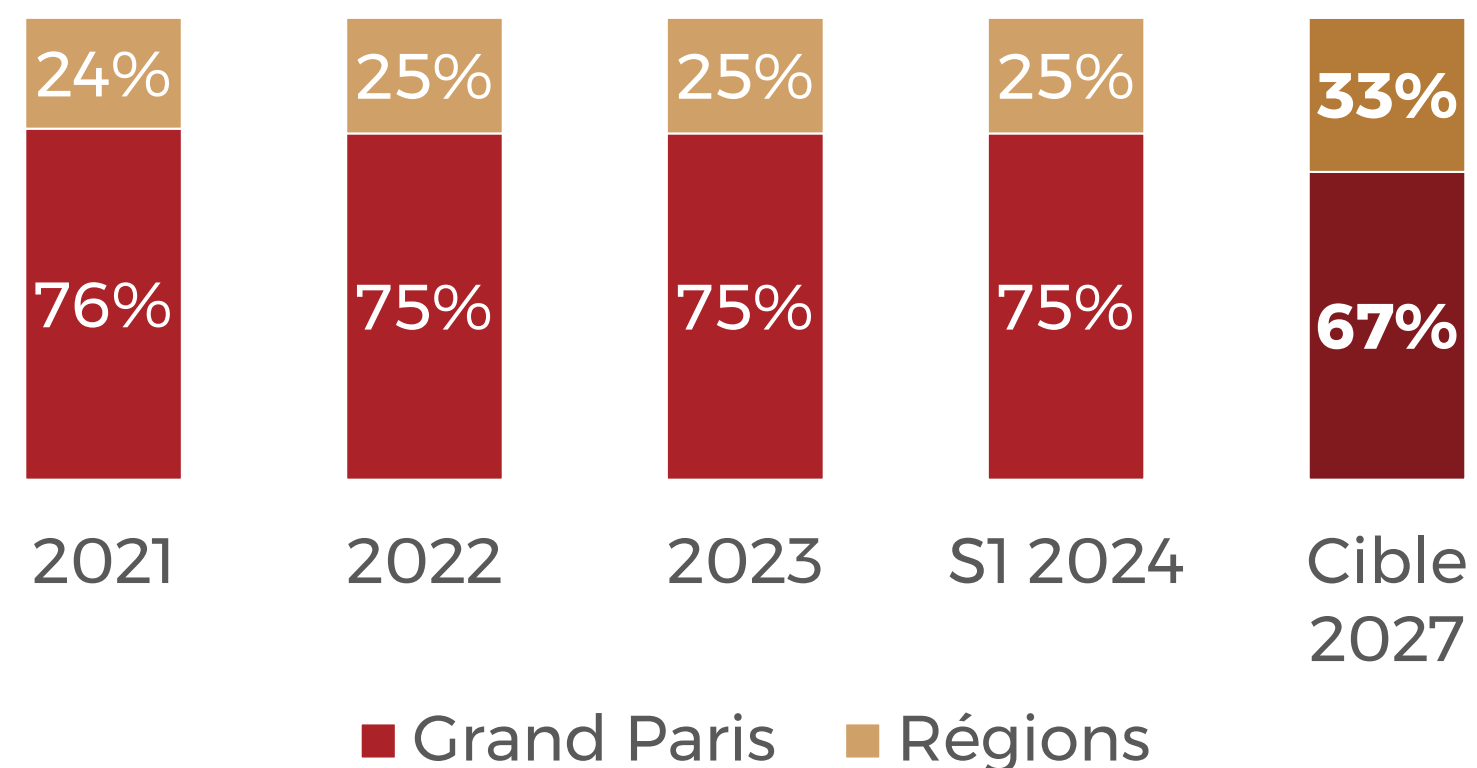


# POURSUITE DE LA FEUILLE DE ROUTE

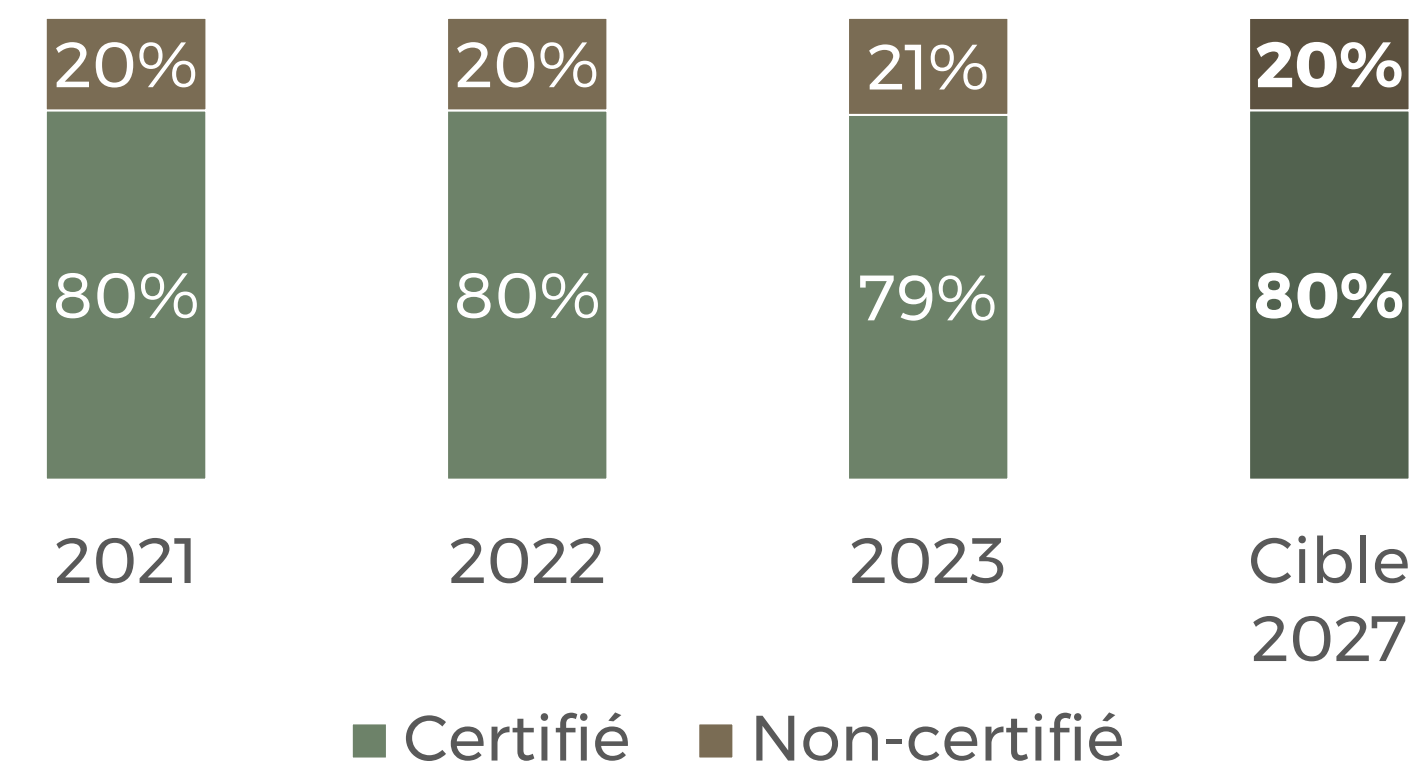
## UNE STRATÉGIE D'ADAPTATION DU PATRIMOINE SOUTENUE PAR LE CONSEIL



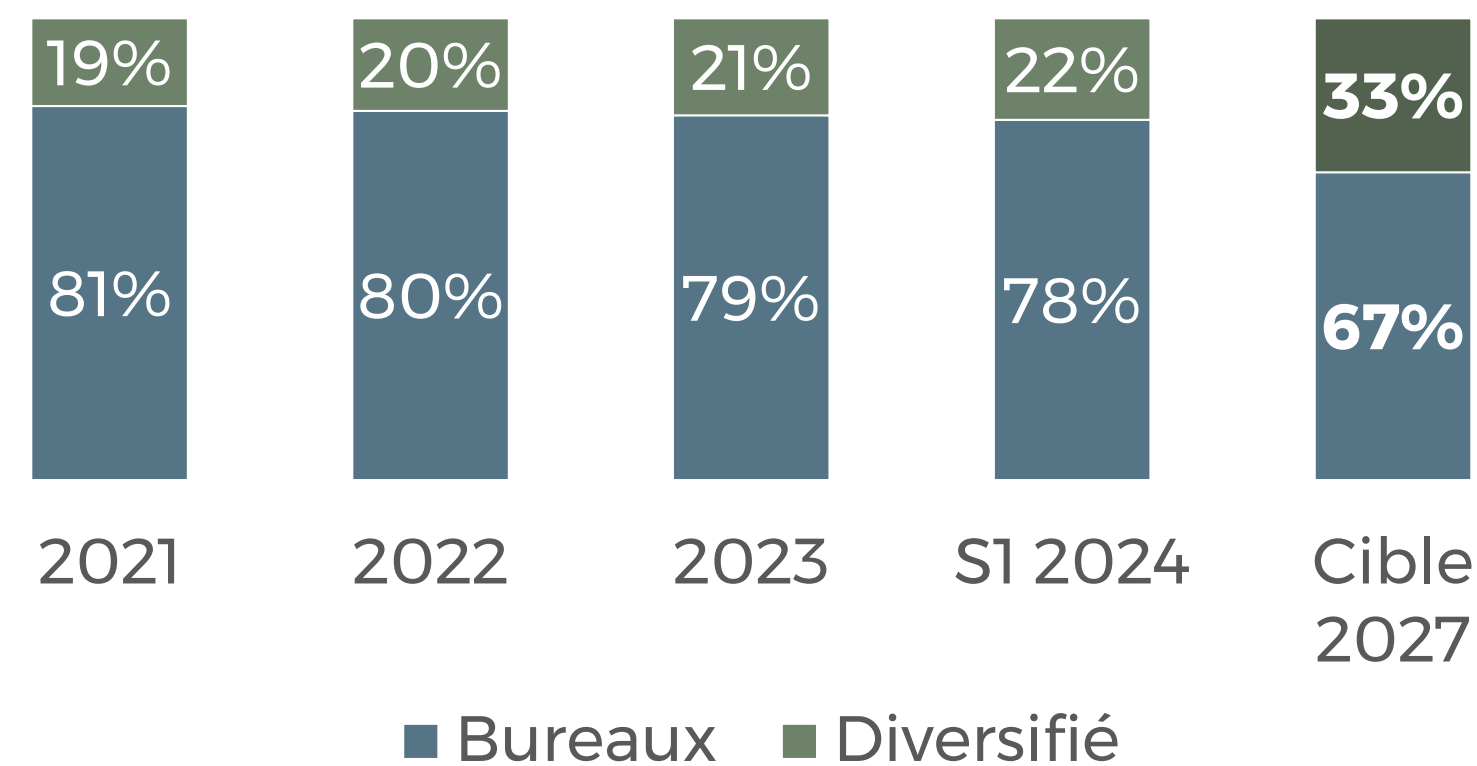
### Renforcement du maillage territorial



### Qualité environnementale <sup>(1)</sup>



### Diversité et mixité



### Un cap maintenu

Pour accompagner les transformations urbaines et répondre aux enjeux des clients et des territoires

- Une feuille de route soutenue par le Conseil d'Administration
- Des opportunités de marché à saisir
- Une structure financière à adapter

(1) Maintien malgré une augmentation des critères d'appréciation des labels - Certifié ou certifiable

# CHIFFRES CLÉS AU S1 2024

## BILAN



### Résultats

- Résultat EPRA / action : 0,5 €
- Cash-Flow Courant / action : 0,6 €
- ANR EPRA NTA : 36,4 €
- ANR EPRA NDV : 38,1 €
- Dividende : suspension



### Poursuite de l'activité

- Activité locative : 5,4 M€ signés ou renouvelés
- Acquisitions : -
- Cessions : 16,9 M€
- Développements : 37,9 M€



### Patrimoine

- 1 669 M€ en baisse de 4,5 % à périmètre constant

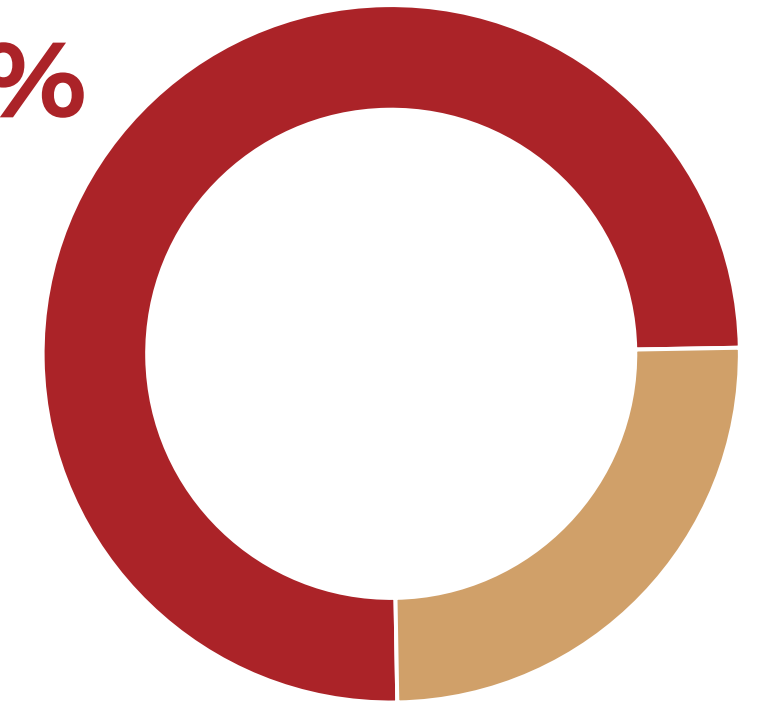
## PATRIMOINE

### Consolidé

- Bâtiments : 141
- Superficie : 522 730 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation EPRA : 78,1 %
- Rendement Topped-up : 4,3 %

### GRAND PARIS

**75 %**

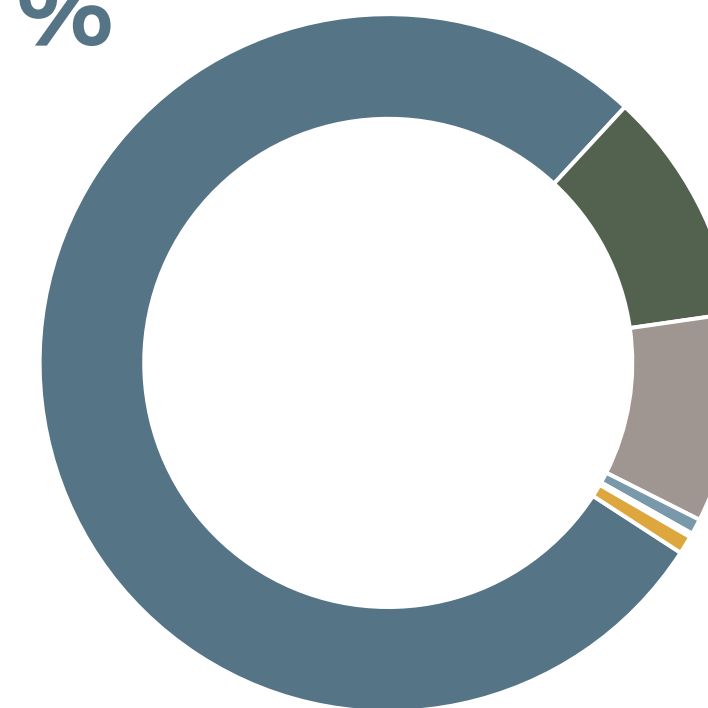


### GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

**25 %**

### BUREAUX

**78 %**



ACTIVITÉ & LOGISTIQUE **11 %**

MIXTE **10 %**

COMMERCE **0,2 %**

TERRAIN **0,8 %**

### CERTIFIÉ

**80 %**



# ACQUISITIONS / CESSIONS DEPUIS 2022

CESSIONS : 211 M€      ACQUISITIONS/VEFA : 196 M€

## 2022

- Paris Vaugirard
- Nîmes
- Coulommiers
- Mulhouse

- Paris – Provence
- VEFA Lyon – Manufacture

## 2023

- Gennevilliers
- Aix Polysius
- Elancourt
- Suresnes Marcel Monge

- Paris – Bastille
- Paris – Bellefond
- VEFA Issy – Millésime

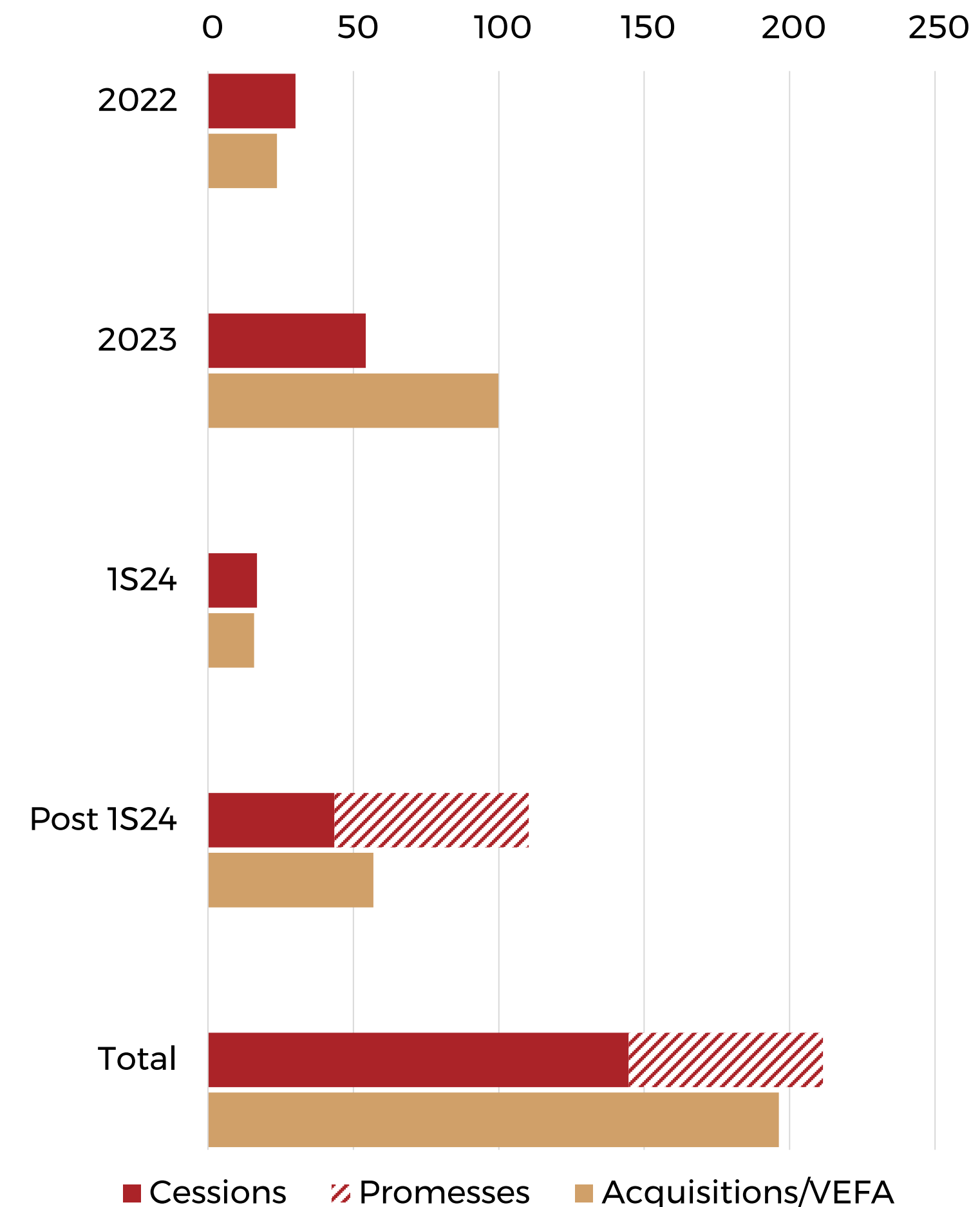
## S1 2024

- Kremlin Bicêtre 1
- Lyon – Bollier

## Post S1 2024

- Paris Auber
- Montigny – Diagonale Ouest
- Promesses signées

## Acquisitions/VEFA et Cessions<sup>(1)</sup>



(1) Vision en flux de trésorerie

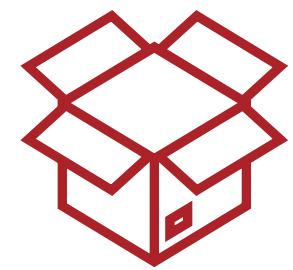


# LOGISTIQUE : LILK NANTERRE & BOBIGNY

## PREMIERS PROJETS DE LA MARQUE PROPRIÉTAIRE LILK

### Nanturra, au cœur du Parc Nanterre Seine

- Signature en décembre 2022 d'un CPI
- Livraison prévue fin 2024
- Certification visée : BREEAM Excellent



**5 400** m<sup>2</sup>

Logistique & Activité  
10 lots entre 200 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>



**6,3** m / **3** t/m<sup>2</sup>

Hauteur libre / Charge au sol RDC

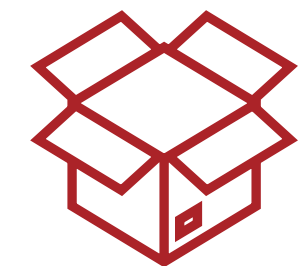
### Bobigny (Syrah), zone industrielle des Vignes

- Signature en juillet 2023 d'un CPI
- Livraison prévue début 2025
- Certification visée : BREEAM Excellent



**10,6** m / **19** t/m<sup>2</sup>

Hauteur libre / Charge maximale



**7 580** m<sup>2</sup>

Surface d'activité  
12 lots entre 100 m<sup>2</sup> et 1 550 m<sup>2</sup>

### Un produit résilient permettant d'accueillir

- Stockage
- Logistique du dernier kilomètre
- Activités tertiaires

	RDC	R+1	R+2
Hauteur libre (m)	6,3	5,0	4,5
Charge au sol (t/m <sup>2</sup> )	3,0	1,5	0,7

### Un nouvel hôtel d'activités optimisé

- Emplacement stratégique
- Polyvalence & variété des locataires



# MÉTROPOLE RÉGIONALE : AIX-EN-PROVENCE

## JADE EN DÉVELOPPEMENT

### Bureaux lumineux & modulables

- Livraison 1T 2025



**3 800** m<sup>2</sup>

Bureaux divisibles



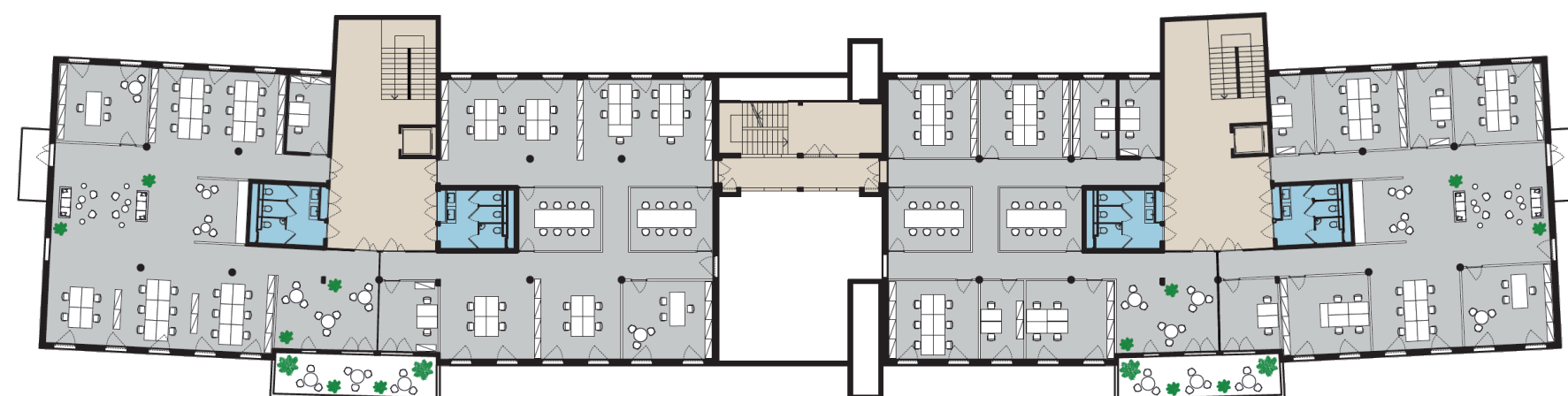
**380** m<sup>2</sup>

Terrasses

### Architecture harmonieuse & confort utilisateurs

### Sobriété environnementale & énergétique

- Certification : BREEAM Very Good ★★★
- Certification : E+/C-
- Adaptation ERP possible



**JADE**

L'alliance de la nature et de la modernité



## CARMIN, RÉNOVÉ ET LOUÉ

### Rénovation avec une démarche d'économie circulaire

- Livraison en septembre 2023



**2 300** m<sup>2</sup>

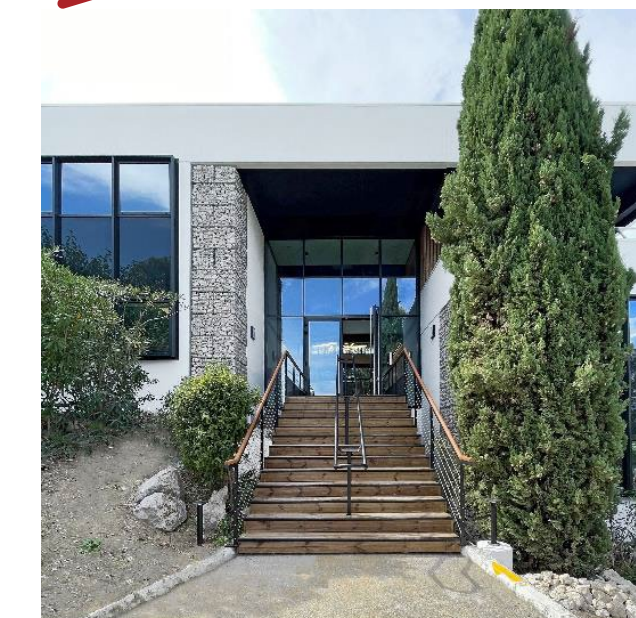
Bureaux



**9** ans

Loué / fermes

- Terrasse panoramique et accessible de 63 m<sup>2</sup>
- Rénovation de tous les lots techniques
- Nouvelles menuiseries
- Capacitaire efficace 1/9 m<sup>2</sup>
- Plus de hauteur sous plafond +30 cm



3

# UNE STRUCTURE BILANCIELLE À ADAPTER



# UNE STRUCTURE FINANCIÈRE À ADAPTER

## PROJET D'AUGMENTATION DE CAPITAL

### Format

Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires  
*Lancement sous réserve de l'autorisation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, des conditions de marché et de l'approbation du prospectus par l'AMF*

### Montant

Environ 600M€ dont 450 M€ faisant d'ores et déjà l'objet d'engagements de souscription

### Objectif

Remboursement des principales échéances de financement à court terme (2025) et renforcement de la flexibilité financière de la société pour saisir les opportunités de marché à moyen terme

### Autorisations

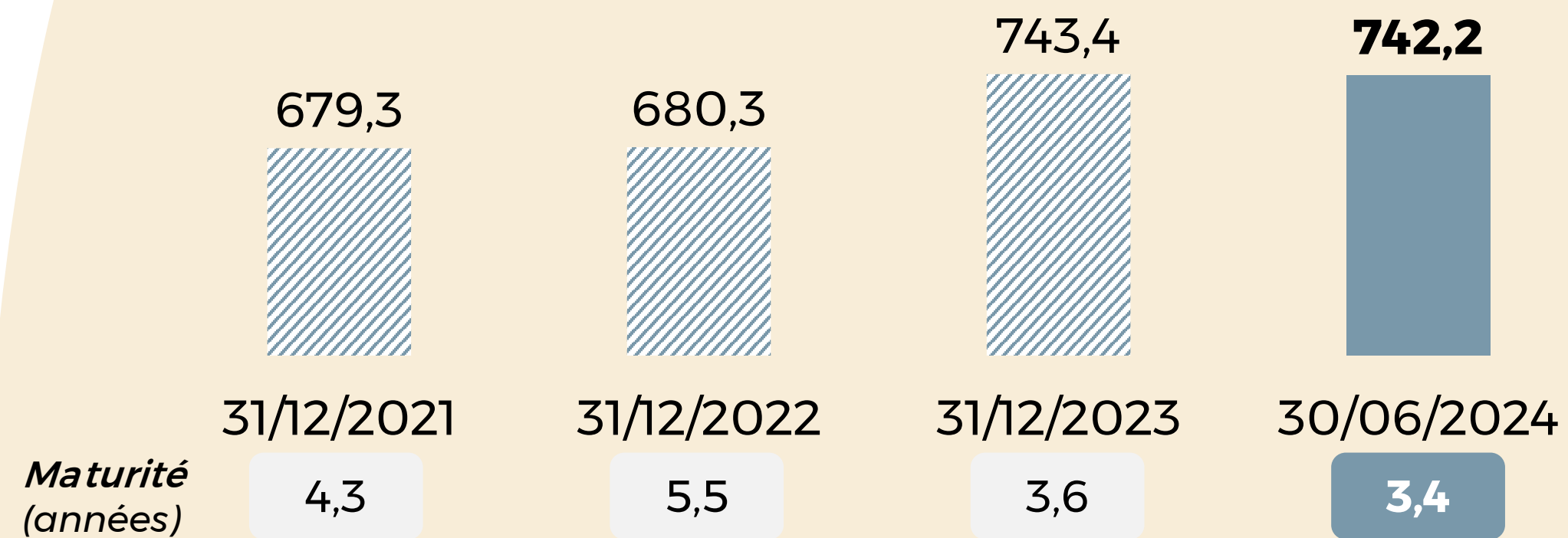
Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des actionnaires convoquée le 16 décembre 2024 (à 15h) devant autoriser le projet d'augmentation de capital et donner délégation au CA pour en déterminer les modalités

### Soutien actionnarial

Le Groupe SMABTP, qui détient au travers de diverses entités 52,3 % du capital et des droits de vote de la Société, a d'ores et déjà indiqué qu'il souscrirait à l'augmentation de capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % de son montant

# ENDETTEMENT ET PRINCIPAUX RATIOS (1/2)

## Dette financière nette (M€)



Maturité (années)

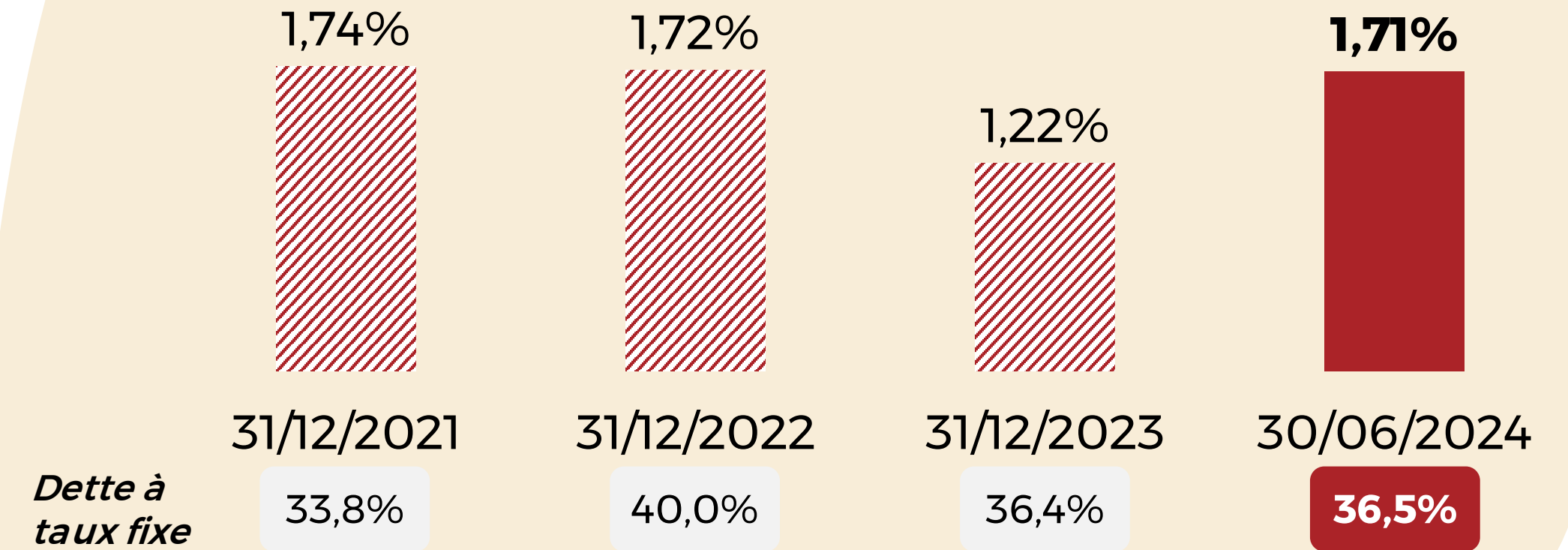
4,3

5,5

3,6

3,4

## Taux moyen



Dettes à taux fixe

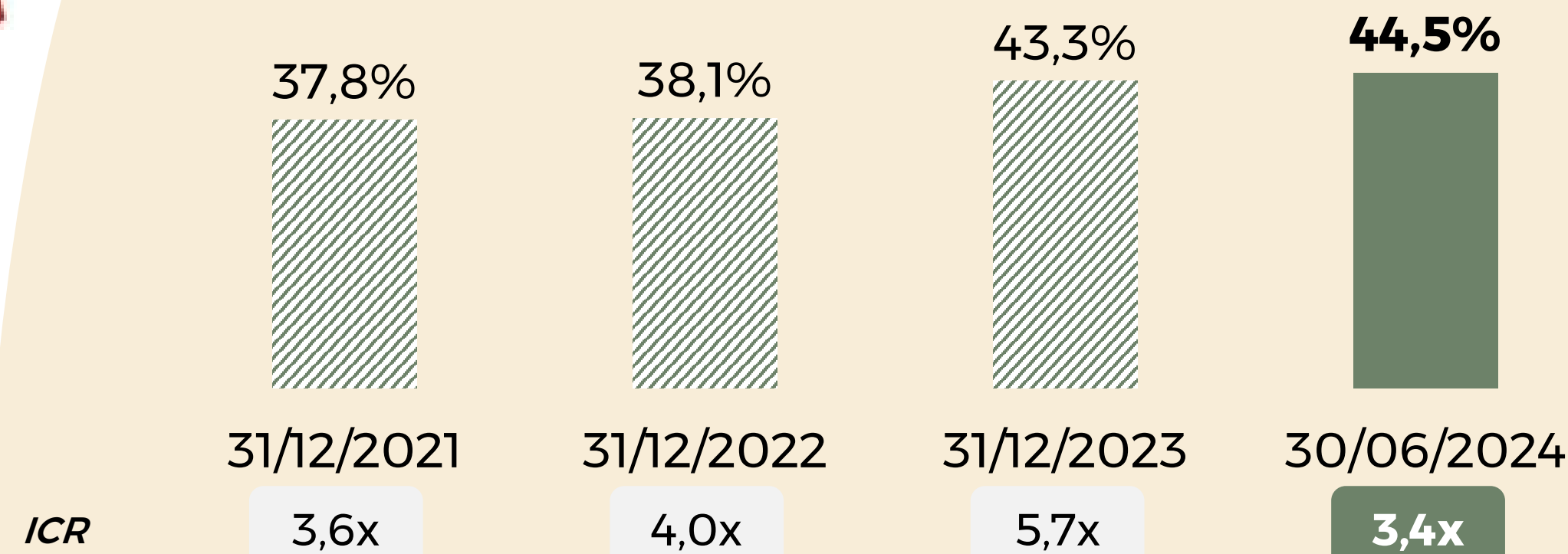
33,8%

40,0%

36,4%

36,5%

## LTV<sup>(1)</sup>



ICR

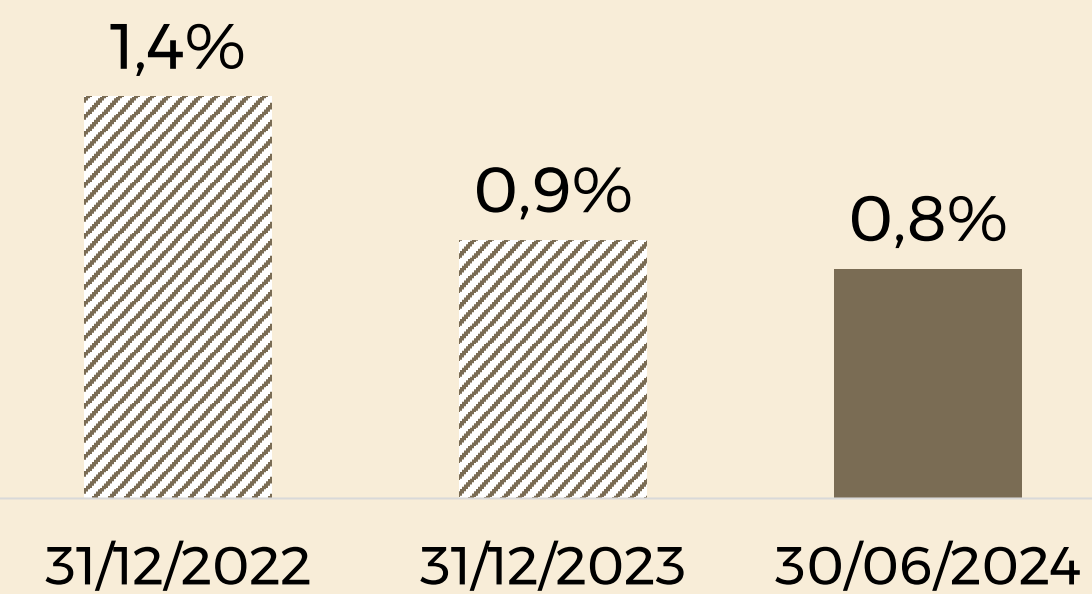
3,6x

4,0x

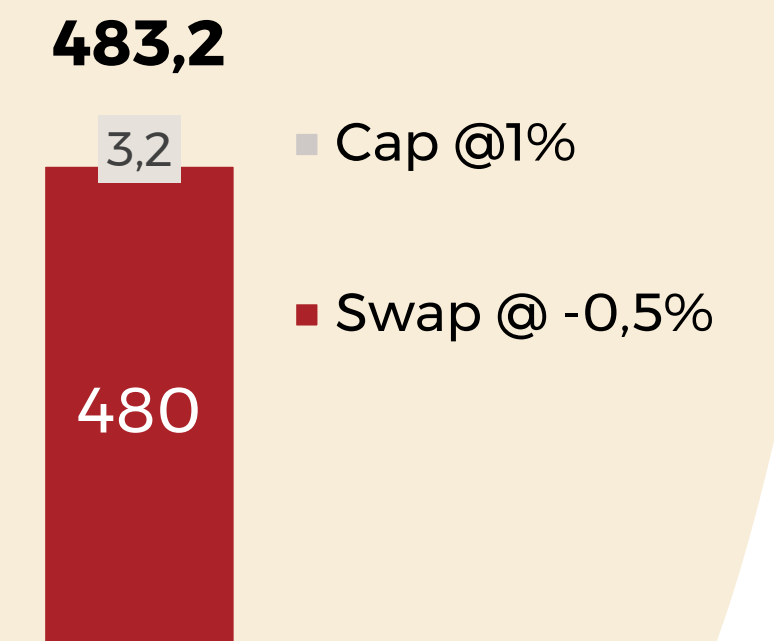
5,7x

3,4x

## Sûretés



## Couverture (M€)

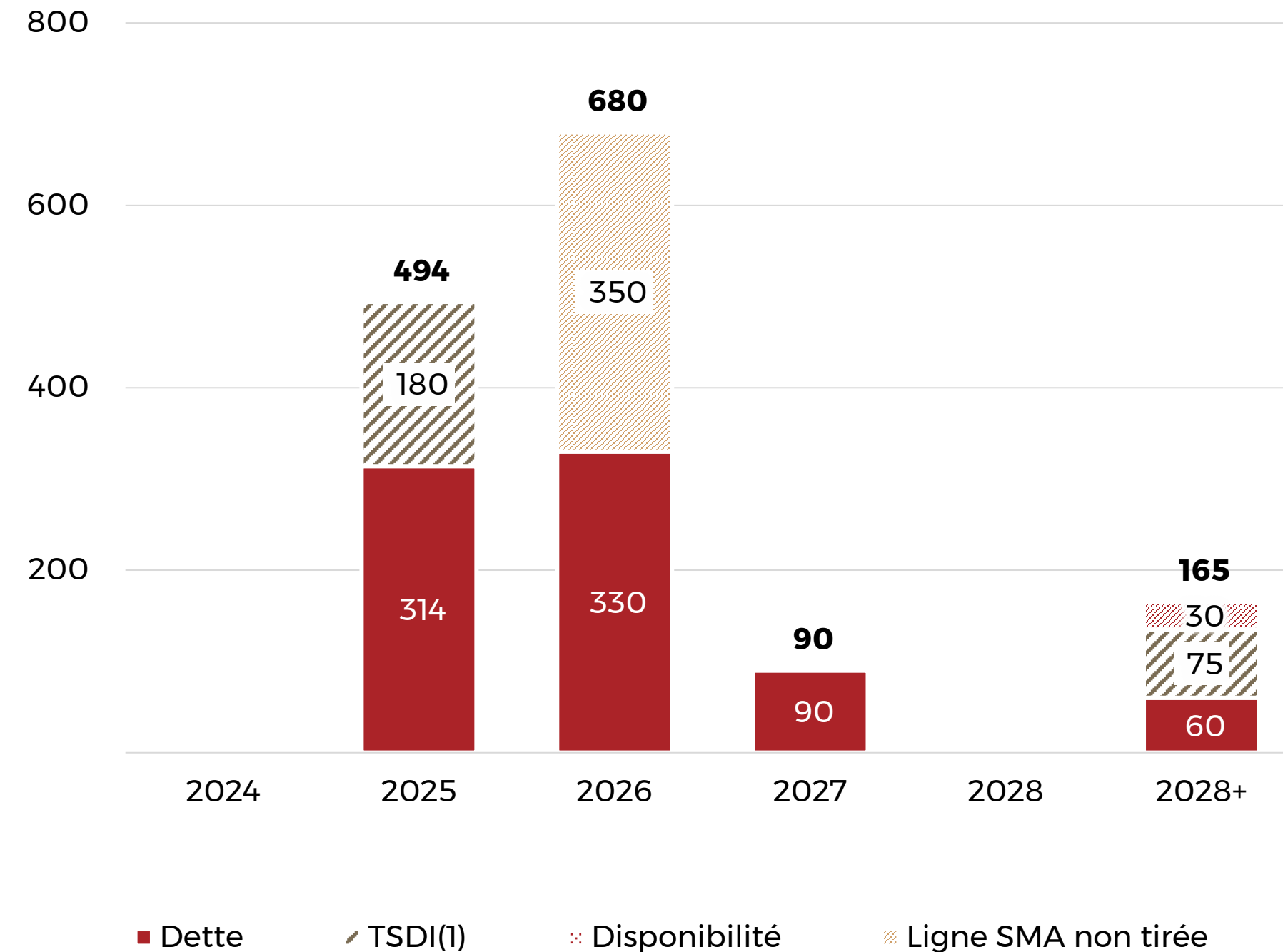


(1) LTV hors droit et hors impact des TSDI

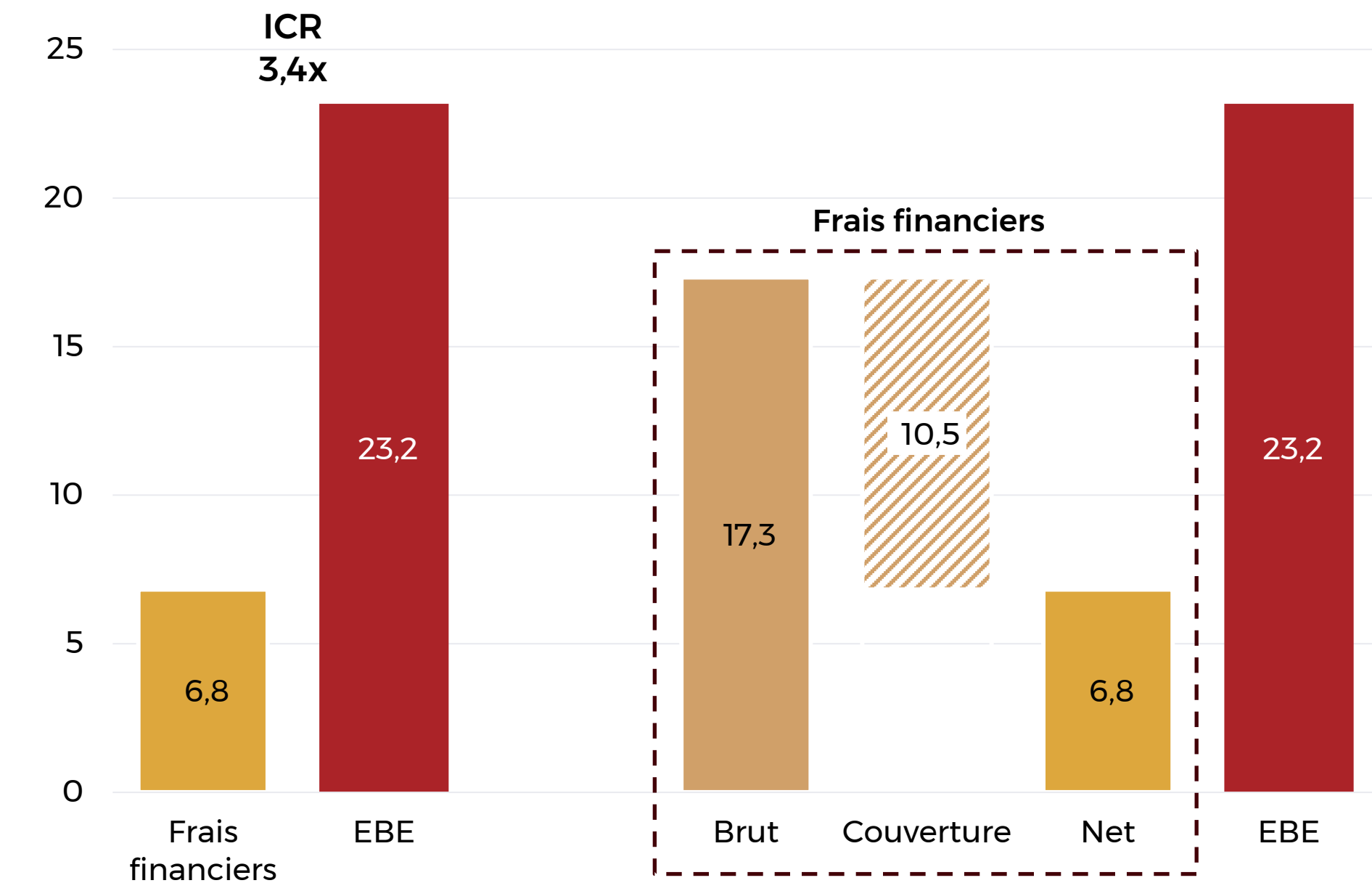
# ENDETTEMENT ET PRINCIPAUX RATIOS (2/2)

IMPORTANTES ÉCHÉANCES À VENIR ET COVENANT ICR SOUS FORTE PRESSION

## Echéancier des financements (M€)



## Frais financiers et ICR au 30 juin 2024 (M€)



### Situation au 31/10/2024

- Remboursement de 60 M€ de la ligne Natixis 2017
- Tirage de 60 M€ sur la ligne SLL CADIF 2024

### ICR sous pression

- Covenant de l'ICR > 2x
- Swap passant de -0,5% à 2,50% dès fin 2024

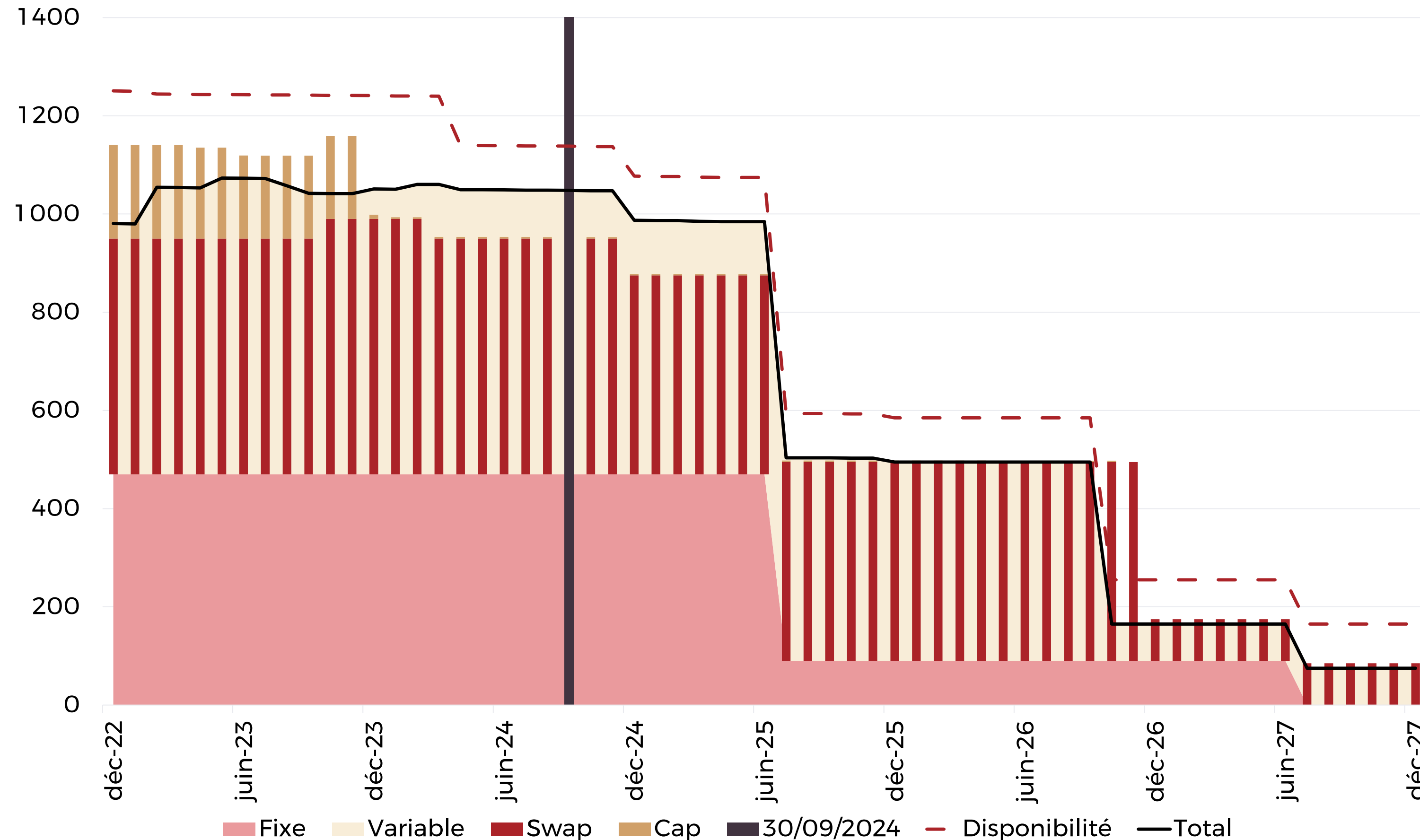
(1) Step-up de marge de 5% pour les 180 M€ de TSDI 2020 en juin 2025

# INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

## RENCHÉRISSEMENT ATTENDU

### Echéancier des instruments financiers (TSDI inclus)

#### et de couverture (M€)



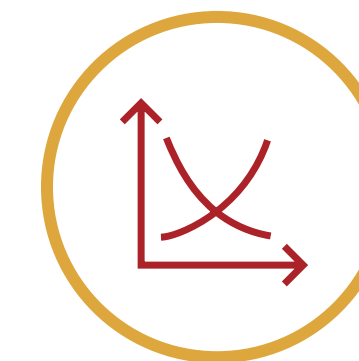
### Couverture

- > 90% couvert
- 31/12/2024



### Taux

- Swap : 480 M€ @ -0,50% (déc-20→déc-24)
- Swap : 405 M€ @ +2,50% (déc-24→déc-26)



### Sensibilité Euribor 3M

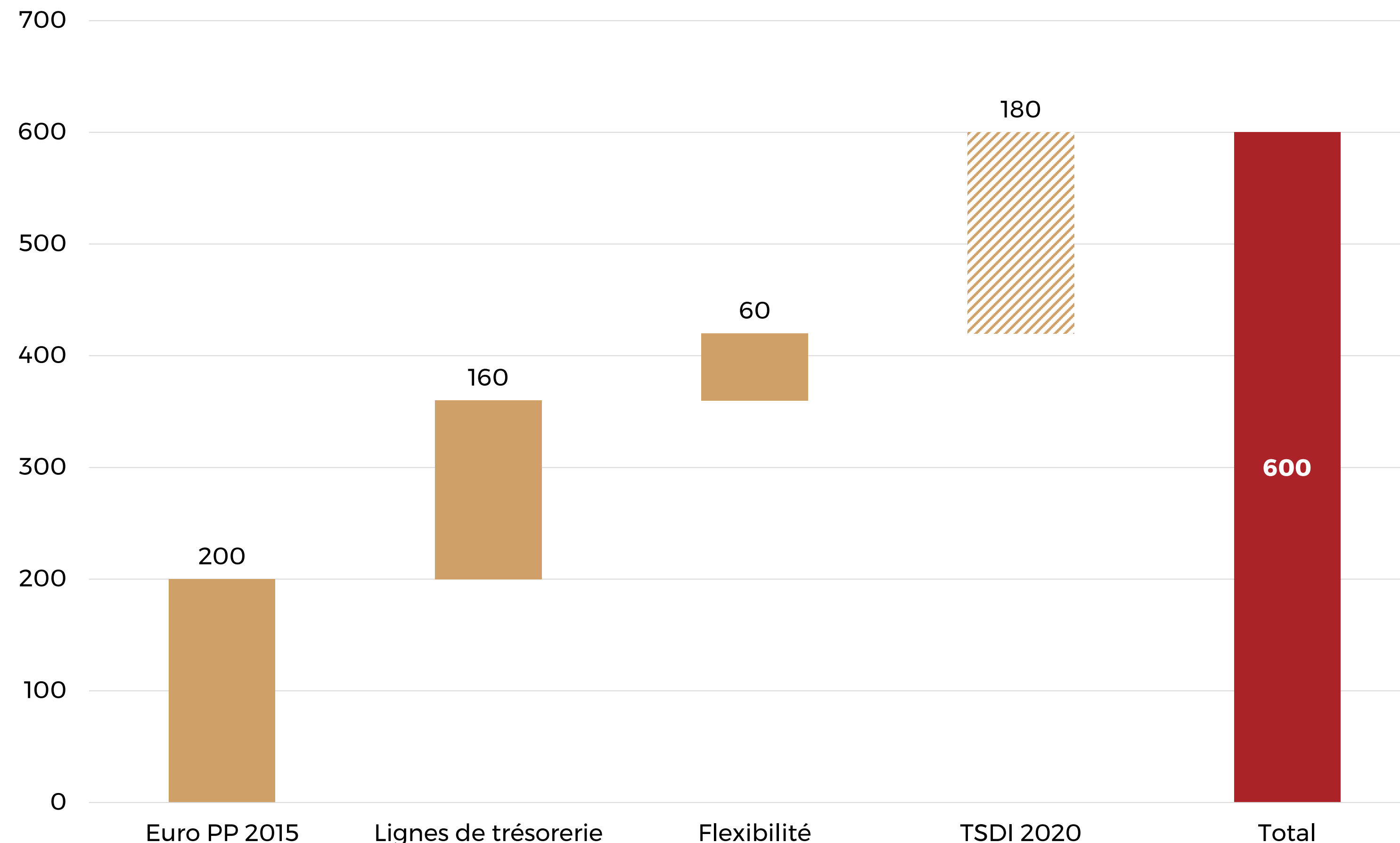
- +100bp : +0,6 M€<sup>(1)</sup>
- -100bp : -0,6 M€<sup>(1)</sup>

(1) Impact estimé sur les frais financiers du S2 2024 post couverture

# CALIBRAGE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

## DESSERRER LES CONTRAINTES ET POURSUIVRE LA FEUILLE DE ROUTE

### Utilisation des fonds à lever (M€)



### Respect du ratio ICR

- 200 M€ : Remboursement de l'Euro PP 2015 (juillet 2025)
- 160 M€ : Réduction du tirage des lignes de trésorerie RCF 2018 (juillet 2025) et SLL 2024 (avril 2029)



### Flexibilité financière

- Dont 14 M€ de remboursement des financements sécurisés



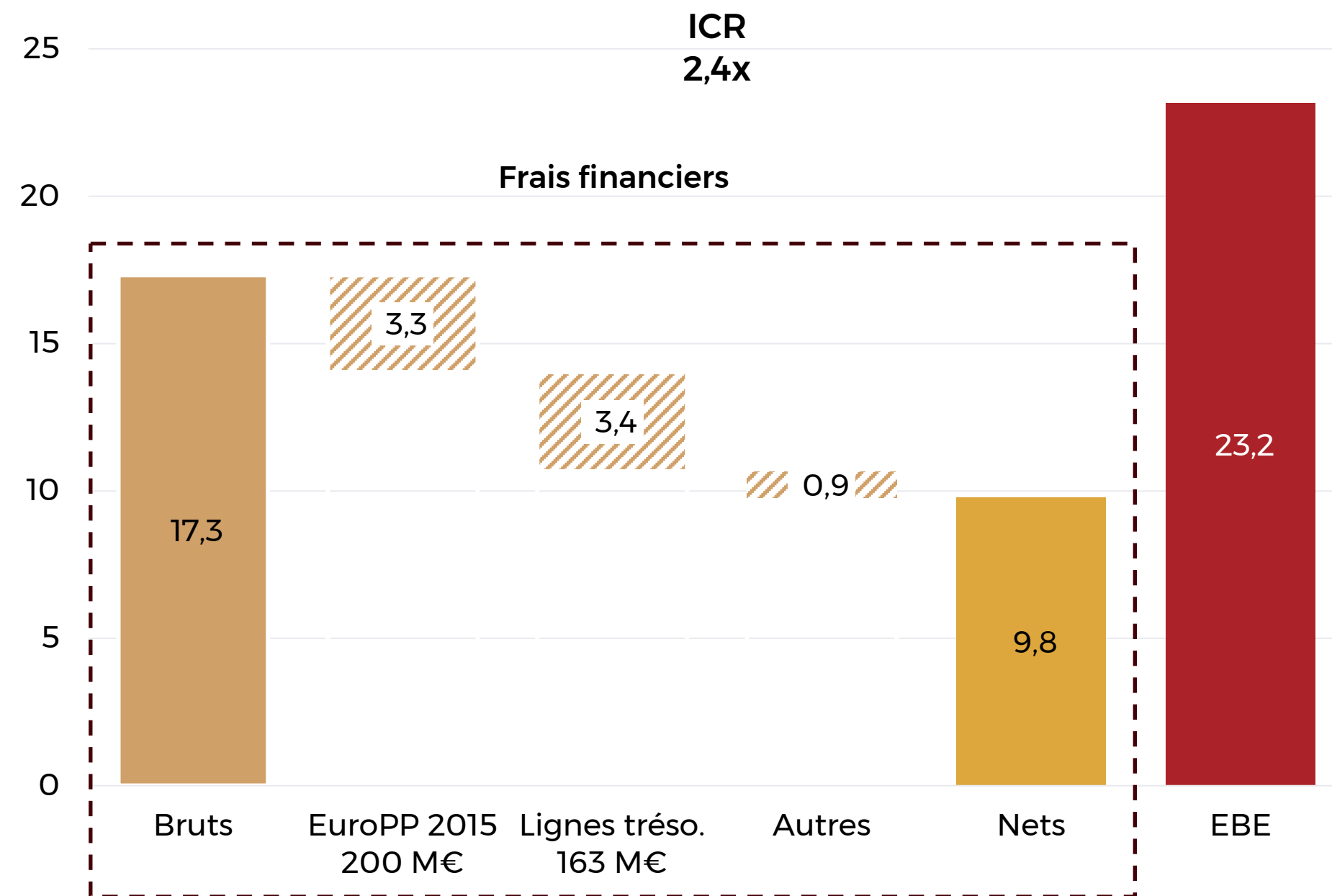
### Simplification du passif

- 180 M€ : Remboursement du TSDI 2020

# EVOLUTION DES FRAIS FINANCIERS

## IMPACT D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL DE 600 M€

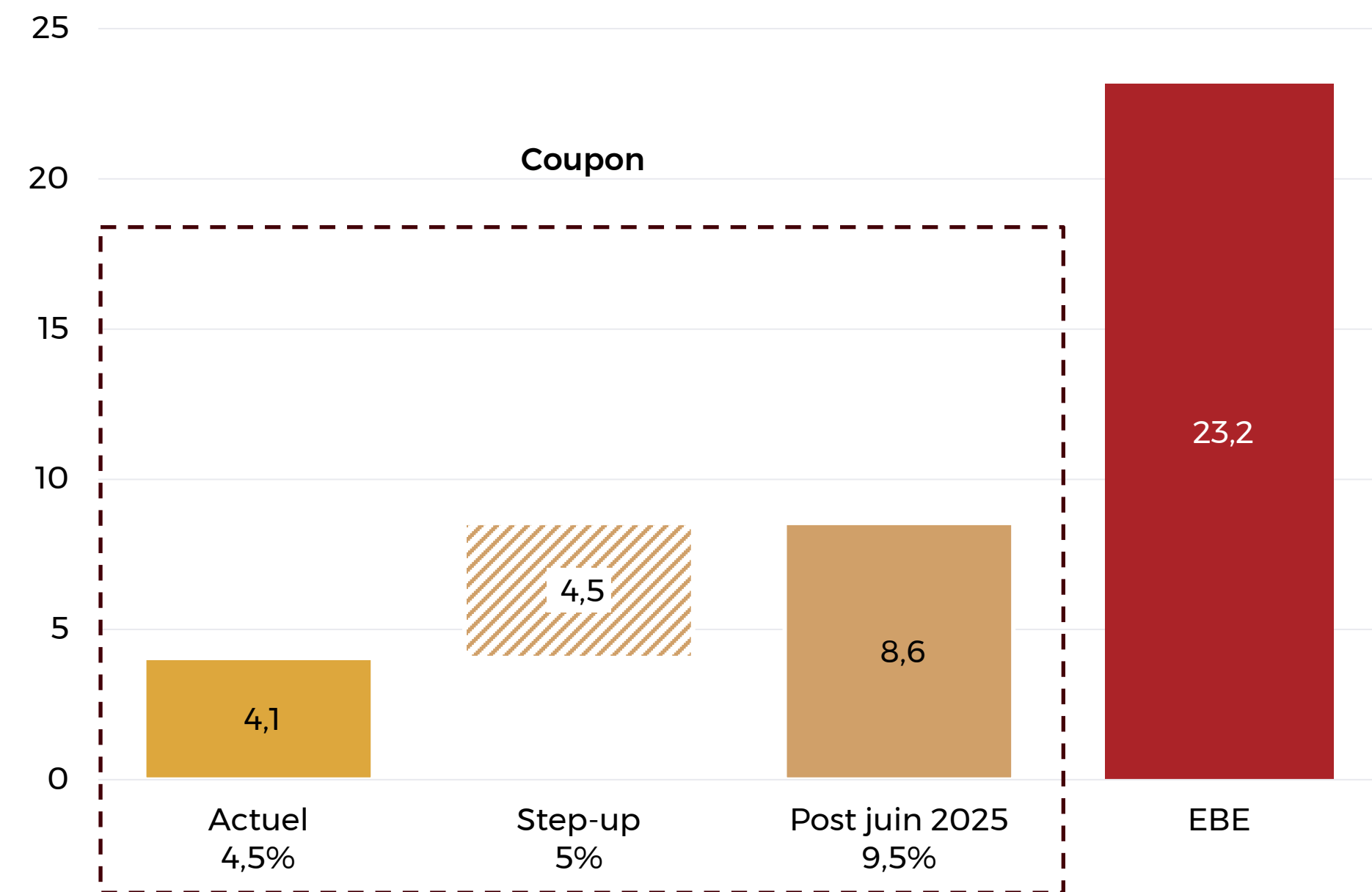
### S1 2024 post remboursement



### Hypothèses retenues

- Situation du S1 2024 sans couverture de taux
- Lignes de trésorerie non utilisées
- Remboursement des financements arrivant à échéance : EuroPP de 200 M€, Financements sécurisés de 14,1 M€

### Evolution du TSDI sans remboursement



### Caractéristiques

- TSDI : Titres Subordonnés à Durée Indéterminée
- Montant : 180 M€
- Emission : juin 2020
- 1<sup>ère</sup> option de sortie : juin 2025
- Coupon : 4,5%
- Step-up : 5%

# IMPACTS DE L'OPÉRATION

## RÉGIME SIIC ET DIVIDENDES

### Risque de sortie du statut SIIC

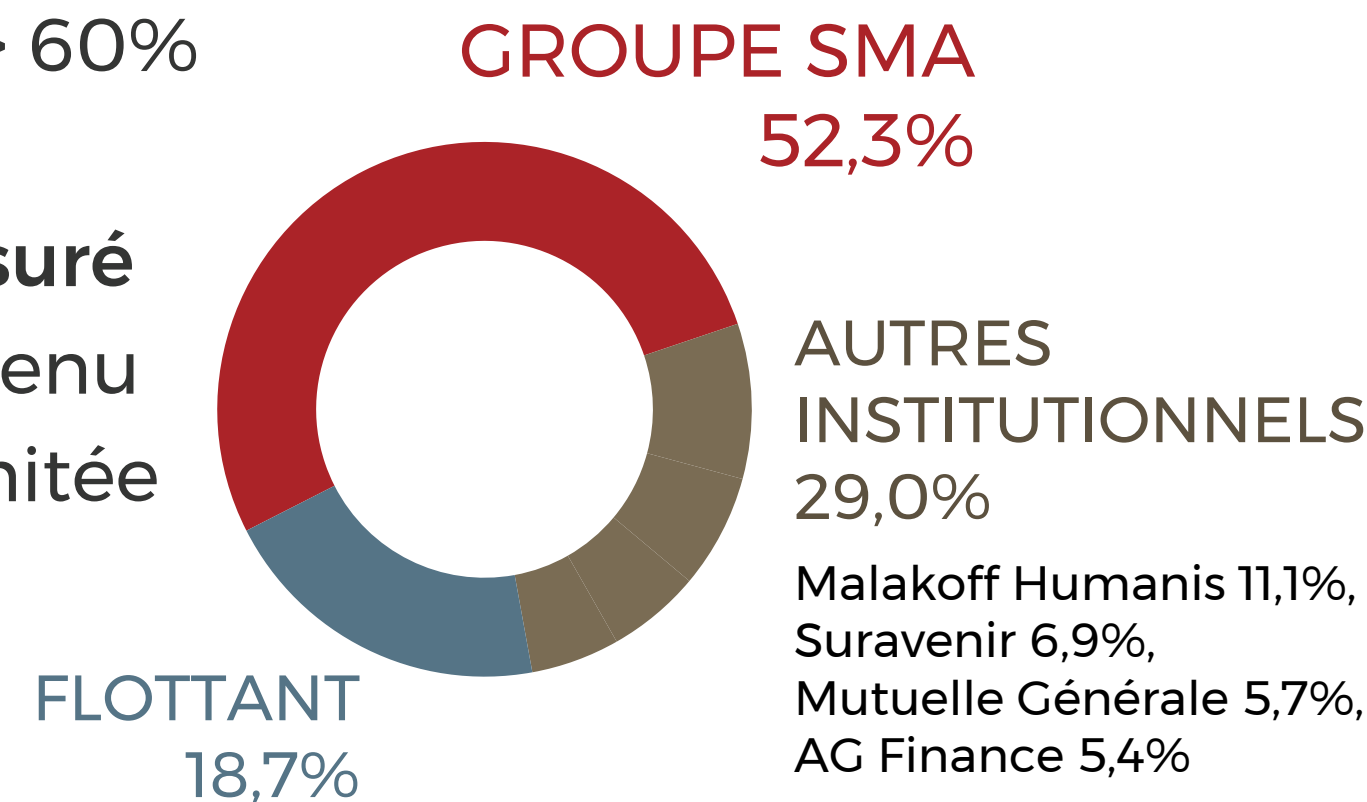
- Seuil de détention : 60%

### Point sur les engagements à date

- SMA → Détention > 60%

### Impact financier mesuré

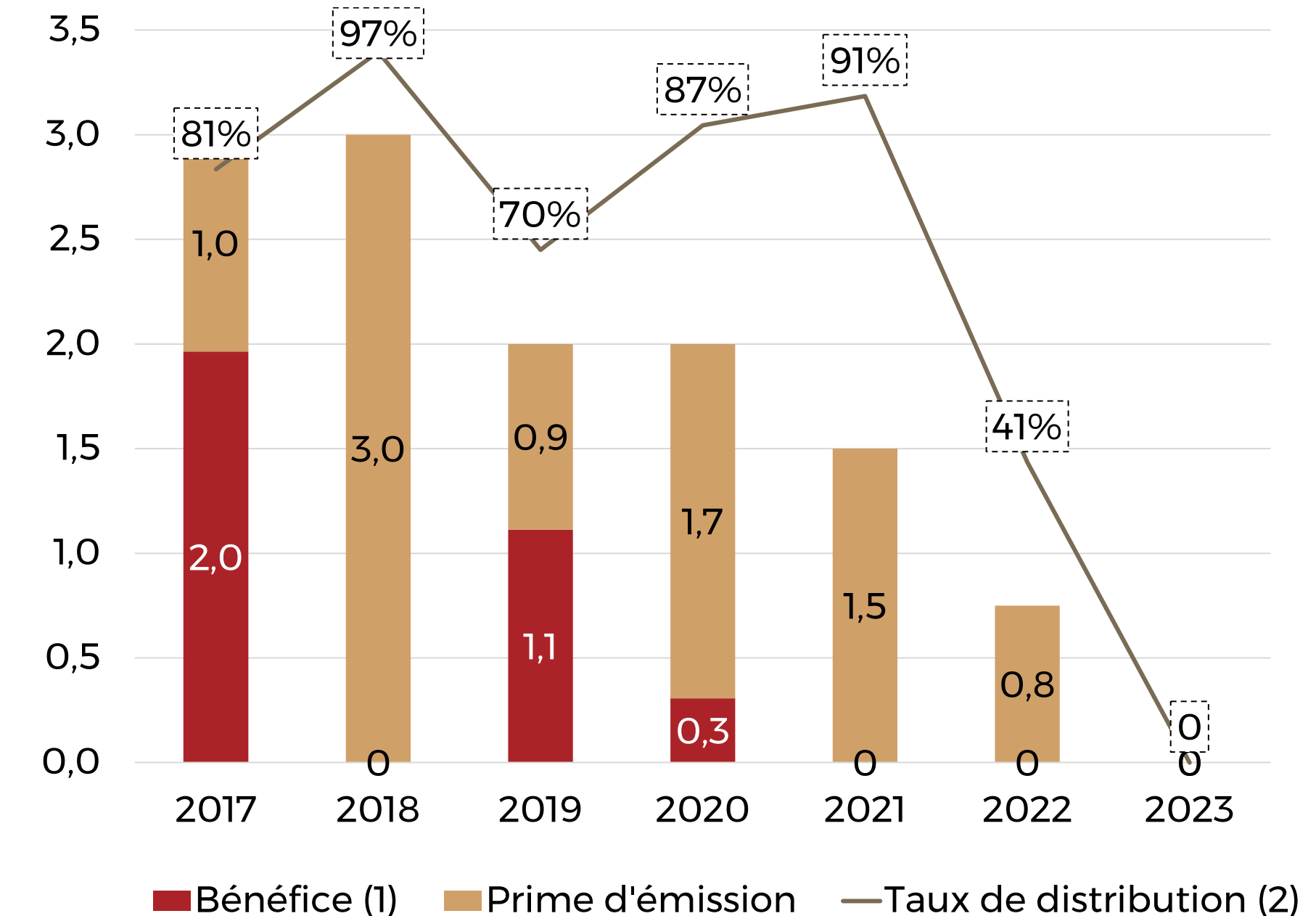
- Coût de sortie contenu
- Imposition à l'IS limitée



### Une opération visant à

- Renforcer sa structure financière
- Rééquilibrer son portefeuille autour d'actifs en phase avec sa feuille de route
- Retrouver une capacité distributive durable pour les actionnaires

### Dividende et distribution depuis 2017



### Répartition de la distribution

- Bénéfice distribuable limité
- Distribution prélevée essentiellement sur la prime d'émission

(1) Bénéfice distribuable

(2) Taux distribution = Dividende / Cash-flow Courant

# PROCHAINES ÉTAPES

**Intention de lancer l'augmentation de capital d'ici la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025**

Demande de *waivers* auprès des partenaires bancaires en vue des prochains tests de covenant

Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires convoquée le 16 décembre 2024 (à 15h) appelée à autoriser l'augmentation de capital

Publication des résultats annuels 2024 en mars 2025

# CONTACT

## Relation Presse

Laetitia Baudon – Directrice Conseil  
Agence Shan  
Tél. + 33 1 44 50 58 79  
laetitia.baudon@shan.fr

## Crédits Photos

- Société de la Tour Eiffel
- Helen Peter
- Thierry Lewenberg-Sturm
- ShOOTin
- Julien Ventalon

## Perspectives

- Miysis3D Studio
- Tailora
- Paul Mayla  
Architecture et Associés
- SweetDesign

## Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz – Directrice de Clientèle  
Agence Shan  
Tél. +33 1 42 86 82 45  
alienor.kuentz@shan.fr

## Calendrier

- 16 décembre : Assemblée Générale Extraordinaire
- Mars 2025 : Résultats annuels 2024
- 15 mai 2025 : Assemblée Générale
- Juillet 2025 : Résultats semestriels 2025

## Société de la Tour Eiffel

11-13 avenue Friedland – 75008 Paris  
Tél. + 33 (0)1 53 43 07 06 / [contact@stoureffel.com](mailto:contact@stoureffel.com)  
<https://societetoureffel.com>