



PERSPECTIVES 2024 : ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE, DE L'ANR, DU TAUX D'OCCUPATION ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE

La Société de la Tour Eiffel (la « Société ») partage des informations actualisées sur les perspectives à fin 2024 en matière de variation de valeur, de taux d'occupation de son patrimoine immobilier ainsi que d'évolution de son actif net réévalué et de sa situation financière. Ces éléments sont diffusés préalablement à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée le 16 décembre prochain, appelée à se prononcer sur le projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires annoncé dans le communiqué de presse du 6 novembre dernier (« *Projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant cible de 600 M€ - Convocation d'une Assemblée Générale le 16 décembre 2024* »).

Un patrimoine en cours de transformation

Chaque année, la Société fait procéder à l'évaluation au 30 juin et au 31 décembre de son patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants, selon la méthodologie présentée dans les sections 9.3.2 (*Informations concernant les experts*) et 9.3.3 (*Rapport condensé des experts*) du document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204.

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élevait à 1 669 M€. Sur cette base, après prise en compte des 2 cessions réalisées en juillet à Paris (Auber - communiqué de presse du 3 juillet 2024 - « *Cession d'un ensemble immobilier à Paris* ») et à Montigny (Diagonale Ouest - communiqué de presse du 11 juillet 2024 - « *Cession d'un immeuble de bureaux en région parisienne* ») ainsi que d'une promesse de vente en cours sur un actif dont la cession est prévue en décembre cette année, le patrimoine s'élèverait à 1 593 M€ à fin 2024 (hors ajustements de valeur sur le second semestre).

En se fondant sur les projets de valorisation du patrimoine en cours, réalisés par 2 experts immobiliers indépendants (BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation), la Société estime qu'au 31 décembre 2024, son patrimoine pourrait connaître une baisse de l'ordre de 6 % de sa juste valeur à périmètre constant sur l'année 2024 (pour mémoire, la juste valeur du patrimoine au 31 décembre 2023 était de 1 717 M€). Elle est le reflet des conditions de marché actuelles et des efforts de repositionnement du patrimoine.

Ces estimations pourraient être ajustées en fonction de l'évolution de la situation locative des immeubles (signature de nouveaux baux, négociations, délivrance de congés...), ou de facteurs macroéconomiques et sectoriels, étant rappelé que le patrimoine est situé en France métropolitaine.

Compte tenu du levier financier (LTV de 44,5 % et LTV EPRA de 62,9 % au 30 juin 2024), des estimations sur la variation de juste valeur et du résultat de l'exercice, l'impact sur les différents actifs nets réévalués (ANR) serait de l'ordre d'une baisse de 15 à 20 %.

Ces estimations n'ont pas fait à date l'objet des procédures d'audit des Commissaires aux comptes.

Une activité locative sous pression

A fin novembre 2024, près de 9,4 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires depuis le début de l'année dont 1,9 M€ de nouveaux baux signés et 7,4 M€ renouvelés. En intégrant les départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à - 4,4 M€ en loyers annualisés. Il tient compte de l'arrivée de Bikube sur le nouveau site de Lyon EvasYon (5 400 m²), de renégociations avec le rectorat de Versailles (7 760 m²) à Guyancourt, SDEL à Puteaux (3 070 m²) et Absys Cyborg à Issy-les-Moulineaux (2 230 m²), de signatures avec EFI (2 930 m²) à Vélizy, Greenbig (1 140 m²) à Puteaux et Ondura à Suresnes (830 m²), ainsi que des départs annoncés d'Air Liquide (9 470 m²) à Champigny, de la DGFIP (3 960 m²) à Nantes, de TeamTo (2 720 m²) à Paris Bastille, d'Enedis (1 250 m²) et de Tereos (1 250 m²) à Lille.

Au-delà des congés ci-dessus, les principaux départs déjà annoncés, effectifs début 2025, concernent la Région Hauts-de-France (3 750 m²) et la SNCF (1 250 m²) à Lille.

Dans un marché locatif encore tendu, la Société anticipe un taux d'occupation financier (EPRA) au 31 décembre 2024 en baisse d'environ 2 points à 76 % (vs. 78,0 % au 31 décembre 2023). Ce recul est essentiellement lié aux cessions, dont le taux d'occupation moyen était de 96 % à fin 2023, et au Nanturra (hôtel d'activités à étages de 5 400 m² situé dans le Parc Eiffel Nanterre Seine) dont le taux d'occupation reste faible en raison de sa livraison fin novembre 2024.

Financement et covenants

Depuis le 30 juin 2024, la Société a remboursé le 4 octobre dernier la ligne de trésorerie RCF Natixis 2017 utilisée à hauteur de 60 M€ en tirant le 30 septembre dernier pour le même montant sur la nouvelle ligne de trésorerie SLL CADIF 2024. La trésorerie de la Société se retrouve ainsi temporairement augmentée de 60 M€ au 30 septembre 2024 : elle est de 133,8 M€ à cette date, à comparer à 63,5 M€ au 30 juin 2024.

Malgré une baisse estimée de la valeur du patrimoine de l'ordre de 6 %, la Société anticipe le respect de ses covenants LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024. Dans une approche de gestion des risques, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés, relevant le ratio LTV de 50 % à 55 % pour la date de teste du 31 décembre 2024.

Sur la base de son niveau d'endettement, de la courbe des taux et de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020-2024 avec un nominal de 480 M€ à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 M€), ainsi que de la capacité du groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cessions dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne sera plus respecté à partir du 30 juin 2025.

En concertation avec ses partenaires, la Société a étudié l'ensemble des solutions pour rééquilibrer une structure financière devenue inadaptée, restaurer sa capacité à exécuter sa Feuille de Route et renouer avec un développement pérenne. Parmi les alternatives envisagées, seule une augmentation de capital avec maintien du DPS offre l'opportunité à chaque actionnaire d'accompagner la Société dans ses activités en préservant sa continuité d'exploitation et dans le déploiement de sa Feuille de Route.

Le projet d'Augmentation de Capital

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 6 novembre 2024 a décidé de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire de ses actionnaires en vue de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 M€ (l'« Augmentation de Capital »), afin de renforcer sa structure financière et retrouver un développement pérenne (communiqué de presse du 6 novembre 2024 - « *Projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant cible de 600 M€ - Convocation d'une Assemblée Générale le 16 décembre 2024* »).

Comme détaillé ci-après, cette opération est destinée à permettre à la Société de couvrir ses échéances de refinancement à court terme¹, réduire le tirage de ses lignes de trésorerie et poursuivre ses opérations en ayant la capacité de se repositionner pour saisir les opportunités de marché à moyen terme. L'opération s'inscrit dans un contexte de risque de non-respect par la Société d'un ou plusieurs de ses covenants bancaires dans les douze prochains mois², susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette financière.

Le Groupe SMABTP, principal actionnaire a confirmé qu'ils souscriraient à l'opération de telle sorte qu'elle soit souscrite à hauteur de 75 % du montant cible de 600 M€.

Le règlement-livraison de l'augmentation de capital devrait intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Utilisation des fonds à lever dans le cadre de l'Augmentation de Capital

Afin de renforcer sa structure financière, de faire face à ses prochaines échéances et de rétablir sa flexibilité financière, la Société utilisera les fonds à lever dans le cadre de l'Augmentation de Capital :

- En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 M€ (maturité juillet 2025) ;
- Pour réduire le tirage des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 de 100 M€ (à renouveler d'ici juillet 2025) et SLL CADIF 2024 de 90 M€, tirées à ce jour à hauteur de 160 M€ ;

¹ L'endettement financier net consolidé de la Société au 30 septembre 2024 s'élève à 723,9 M€, dont 300 M€ arrivant à échéance en juillet 2025.

² Notamment le ratio ICR (i.e. Excédent Brut d'Exploitation / Frais financiers), qui était de 3,4x au 30 juin 2024 et qui doit être au moins égal à 2x aux termes de la documentation financière, et le ratio LTV (i.e. Dette nette / Valeur du patrimoine), qui était de 44,5 % au 30 juin 2024 et qui doit être au maximum égal à 50 % aux termes de cette documentation.

- En cas de trésorerie suffisante et après avoir sécurisé le ratio ICR, pour rembourser le TSDI 2020 d'un montant nominal de 180 M€ (step-up de coupon de 4,5 % à 9,5 % en juin 2025) ;
- Et concernant le solde, pour saisir les opportunités de marché à moyen terme tout en maintenant durablement ses covenants bancaires à des niveaux de marché et rembourser des financements sécurisés à hauteur de 14 M€.

La Société placera les fonds levés entre la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital et leur date d'utilisation (échéances contractuelles) réduisant ainsi les frais financiers nets de la période pour passer le ratio ICR de juin 2025.

A titre illustratif, et sur la base des chiffres du 1^{er} semestre 2024, hors impact des couvertures de taux, et d'une hypothèse de réalisation au 1^{er} janvier 2024 d'une Augmentation de Capital de 600 M€ et du remboursement des différentes lignes présentées ci-dessus, le ratio ICR au 30 juin 2024 ressortirait à 2,4x. Sur la base des mêmes hypothèses, les ratios LTV et LTV EPRA s'établiraient respectivement à 19,3 % et 27,0 %.

Calendrier indicatif

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

contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon

Directrice Conseil - Agence Shan

+ 33 6 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz

Directrice de Clientèle - Agence Shan

+33 6 28 81 30 83

alienor.kuentz@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,7 Md€, est une foncière intégrée à forte culture de services. Agile, elle opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique urbaines, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales. Active sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses locataires, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs. En matière de RSE, la Société de la Tour Eiffel déploie une démarche volontaire et transverse qui s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques.

La Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : FR0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP

www.societetoureiffel.com

Déclarations prospectives

Ce communiqué contient des « déclarations prospectives », notamment des indications sur les perspectives et les axes de développement de la Société. Toutes les déclarations autres que les déclarations de données historiques incluses dans le présent communiqué, y compris, sans limitation, celles concernant la situation financière, la stratégie commerciale, les plans et les objectifs de la direction de la Société pour les opérations futures, sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations prospectives sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 3.1 « Facteurs de risques » du document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204 et à la section 3.1 « Facteurs de risques » du rapport financier semestriel 2024 de la Société publié le 25 juillet 2024, est susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation et les résultats financiers de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. Toutes les déclarations prospectives incluses dans le présent communiqué ne sont valables qu'à la date de ce communiqué. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations contenues dans le présent communiqué afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans ce communiqué, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels. Les performances passées de la Société ne peuvent être considérées comme un guide pour les performances futures.