



NE PAS DIFFUSER DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE ET AU JAPON OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION DANS LAQUELLE IL SERAIT ILLÉGAL DE LE FAIRE.

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ANNONCE LA LEVÉE DE 598,8 M€ DANS LE CADRE DE SON AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, ESSENTIELLEMENT SOUSCRITE PAR LE GROUPE SMABTP

La Société de la Tour Eiffel (la « **Société** ») annonce ce jour la levée d'un montant brut d'environ 598,8 M€ (soit le montant cible envisagé du montant cible envisagé) dans le cadre de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS), dont la période de souscription s'est déroulée du 23 décembre 2024 au 10 janvier 2025 (inclus) (l'« **Augmentation de Capital** »). La réalisation de l'Augmentation de Capital est rendue possible grâce à la participation de notre actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, qui souscrit les actions non souscrites à l'issue de la période de souscription, conformément à l'engagement qu'il avait pris.

« Cette étape déterminante nous donne les moyens de procéder au rééquilibrage du bilan, préalable au déploiement de la feuille de route et essentielle à la transformation durable de notre patrimoine face aux enjeux du marché immobilier. Cette opération permet ainsi de préserver les intérêts et l'avenir de la Société. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société.

Résultats de l'Augmentation de Capital

A l'issue de la période de souscription, la demande totale a porté sur 61 157 007 actions nouvelles, soit un taux de souscription de 52,6 % :

- 61 152 406 actions nouvelles ont été souscrites à titre irréductible représentant environ 52,6 % des actions nouvelles à émettre, en ce compris 60 853 807 actions nouvelles souscrites par le groupe SMABTP, actionnaire majoritaire de la Société de la Tour Eiffel à hauteur de 52,33 % avant réalisation de l'opération, et conformément à son engagement de souscription.
- 4 601 actions nouvelles ont été souscrites à titre réductible.

La demande ne couvrant pas l'intégralité du montant de l'Augmentation de Capital :

- le groupe SMABTP souscrit 26 052 392 actions nouvelles en conséquence de son engagement de garantir un niveau de souscription à l'Augmentation de Capital au moins égal à 75 % de son montant ; et
- eu égard au besoin de financement de la Société et en l'absence d'autres investisseurs, le groupe SMABTP souscrit également, en conséquence de son engagement de souscrire le solde des actions offertes qui lui ont été allouées par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 225-134, I, 2° du Code de commerce (les administrateurs liés au groupe SMABTP n'ayant pas pris part au vote), 29 069 799 actions nouvelles représentant environ 25,0 % des actions nouvelles à émettre, soit une souscription totale du groupe SMABTP de 115 975 998 actions nouvelles pour un montant de 597 276 389,70 euros, portant sa détention après réalisation de l'opération à 93,8 % du capital de la société.

Le montant brut de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse) s'élève ainsi à 598 837 869,70 euros et se traduit par l'émission de 116 279 198 actions nouvelles à un prix de souscription de 5,15 euros par action nouvelle (soit 5,00 euros de nominal et 0,15 euro de prime d'émission).

Calendrier indicatif

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles résultant de l'Augmentation de Capital sont prévus pour le 17 janvier 2025.

Les actions nouvelles porteront jouissance courante. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne sous le code ISIN FR0000036816.

* *

L'Augmentation de Capital a été conduite par BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Société Générale en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés. Par ailleurs, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank est intervenu en tant que conseil financier de la Société. Enfin, les cabinets De Pardieu Brocas Maffei et Jones Day sont respectivement intervenus en tant que conseil juridique pour la Société et les banques conseils.

Régime SIIC

Il est rappelé que le franchissement des seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraînera une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (le « Régime SIIC »), voire la sortie de ce statut si ces seuils ne sont pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital a été réalisée (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

La Société souhaite préserver sa cotation sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Utilisation du produit de l'émission des actions nouvelles

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital de la manière suivante :

- en priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 M€ (maturité juillet 2025) ;
- pour réduire le tirage de 160 M€ des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 M€ (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 M€) ;
- après avoir sécurisé le respect du ratio d'ICR, pour rembourser le TSDI 2020 d'un montant nominal de 180 M€. Ce remboursement permettra de simplifier le passif du Groupe et d'alléger ses coûts de financement en évitant ainsi l'augmentation du coût du TSDI de 4,5 % à 9,5 % en juin 2025 et réalignant au surplus les intérêts des porteurs du TSDI avec celui des actionnaires ;
- et concernant le solde (soit 60 M€), pour saisir d'éventuelles 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 réduisant ainsi les frais financiers nets de la période pour respecter le ratio ICR au 30 juin 2025.

Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2024 avant l'émission des actions nouvelles :

Actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% de capital	% de droits de vote exerçables ⁽²⁾
SMABTP	5 277 627	31,8 %	31,8 %
SMAVie BTP	3 272 474	19,7 %	19,7 %
SMA SA	86 201	0,5 %	0,5 %
Imperio	57 099	0,3 %	0,3 %
Total Groupe SMABTP ⁽³⁾	8 693 401	52,33 %	52,38 %
AG Finance	890 957	5,36 %	5,37 %
La Mutuelle Générale	939 924	5,66 %	5,66 %
MH Puccini	1 837 157	11,06 %	11,07 %
Suravenir	1 145 089	6,89 %	6,90 %
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs ⁽⁴⁾	8 053	0,05 %	0,05 %
Auto-détention	14 208	0,09 %	0,00 %
Public	3 082 525	18,56 %	18,57 %
Total	16 611 314	100%	100%

(1) A la connaissance de la Société.

(2) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).

(3) Les entités du groupe SMABTP agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

Le tableau ci-dessous présente, sur la base des informations disponibles à ce jour, la répartition du capital et des droits de vote après la réalisation de l'Augmentation de Capital :

Actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% de capital	% de droits de vote exerçables ⁽²⁾
SMABTP	75 684 833	56,95 %	56,95 %
SMAVie BTP	46 929 545	35,31 %	35,31 %
SMA SA	1 236 182	0,93 %	0,93 %
Imperio	818 839	0,62 %	0,62 %
Groupe SMABTP ⁽³⁾	124 669 399	93,81 %	93,82 %
AG Finance	890 957	0,67 %	0,67 %
La Mutuelle Générale	939 924	0,71 %	0,71 %
MH Puccini	1 837 157	1,38 %	1,38 %
Suravenir	1 145 089	0,86 %	0,86 %
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs ⁽⁴⁾	8 053	0,01 %	0,01 %
Auto-détention	14 208	0,01 %	0,00 %
Public	3 385 725	2,55 %	2,55 %
Total	132 890 512	100%	100%

(1) A la connaissance de la Société.

(2) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).

(3) Les entités du groupe SMABTP agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce. Une demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sera sollicitée de l'Autorité des marchés financiers sur le fondement de l'article 234-9, 6° de son règlement général.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

Engagement d'abstention d'opération sur titres de la Société

La Société a pris un engagement d'abstention d'opération sur ses titres pour une période se terminant 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des actions nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation du groupe SMABTP

Le groupe SMABTP a pris un engagement de conservation de ses actions pendant une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des actions nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Dans le cadre de l'Augmentation de Capital, cet engagement de conservation porte sur la totalité des actions que détiendra le groupe SMABTP à la date de règlement-livraison des actions nouvelles, à l'exclusion de tout autre titre de capital qu'il viendrait à détenir postérieurement.

Disponibilité du Prospectus

Le prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») en date du 17 décembre 2024 sous le numéro 24-525 (le « Prospectus »), constitué (i) du document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204 (le « Document d'Enregistrement Universel »), (ii) de l'amendement au Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'AMF le 17 décembre 2024 sous le numéro D.24-0204-A01 (l'« Amendement au Document d'Enregistrement Universel »), (iii) d'une note d'opération (la « Note d'Opération ») et (iv) du résumé du Prospectus inclus dans la Note d'Opération, est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.societetoureiffel.com).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société (11-13 avenue de Friedland, 75008, Paris, France).

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque relatifs à la Société décrits aux sections 3.1 « Facteurs de Risques » et 3.2 « Gestion des Risques » du Document d'Enregistrement Universel tels que mis à jour à la section 4 « Facteurs de Risques » de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel et les facteurs de risques relatifs à l'opération ou aux actions nouvelles mentionnés au chapitre 2 « Facteurs de risques » de la Note d'Opération, avant de prendre toute décision d'investissement.

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

Avertissement :

Aucune communication, ni aucune information relative à l'Augmentation de Capital, ne peut être diffusée au public dans un quelconque pays où une obligation d'enregistrement ou d'approbation est requise. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) en dehors de France, dans un quelconque pays où de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat des actions nouvelles peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. La Société n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens du Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017, tel que modifié (le « **Règlement Prospectus** »).

S'agissant des Etats membres de l'Espace Economique Européen autres que la France (les « **Etats membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats membres. En conséquence, les actions nouvelles ne peuvent être offertes et ne seront offertes dans aucun des Etats membres, sauf conformément aux dérogations prévues par l'article 1(4) du Règlement Prospectus ou dans les autres cas ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3 du Règlement Prospectus et/ou des réglementations applicables dans ces Etats membres.

Le présent communiqué et les informations qu'il contient s'adressent et sont destinés uniquement aux personnes situées (x) en dehors du Royaume-Uni ou (y) au Royaume-Uni, qui sont des « investisseurs qualifiés » (tel que ce terme est défini dans le Règlement Prospectus qui fait partie du droit interne en application du European Union (Withdrawal) Act 2018) et (i) qui sont des professionnels en matière d'investissements (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (le « **Financial Promotion Order** »), (ii) qui sont visées à l'article 49(2) (a) à (d) du Financial Promotion Order (« *high net worth companies, unincorporated associations etc.* ») ou (iii) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à participer à une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du Financial Services and Markets Act 2000) peut être légalement communiquée ou transmise (les personnes mentionnées aux paragraphes (y)(i), (y)(ii) et (y)(iii) étant ensemble dénommées, les « **Personnes Habilitées** »). Toute invitation, offre ou accord en vue de la souscription ou l'achat de titres financiers objet du présent communiqué est uniquement accessible aux Personnes Habilitées et ne peut être réalisé(e) que par les Personnes Habilitées. Le présent communiqué s'adresse uniquement aux Personnes Habilitées et ne peut être utilisé par toute personne autre qu'une Personne Habilitée.

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières ni une quelconque sollicitation de vente de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique. Les actions nouvelles n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** ») et ne pourront être, directement ou indirectement, offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement, qu'en vertu d'une exemption d'enregistrement conformément, ou dans le cadre d'une transaction non-soumise, à l'U.S. Securities Act. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre mentionnée dans le présent communiqué ou une partie de cette offre aux États-Unis d'Amérique ni d'effectuer une quelconque offre au public aux États-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur. Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon.

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie ou du Japon.