



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 ILLEGAL DE LE FAIRE.

LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL LANCE UNE AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES, D'UN MONTANT D'ENVIRON 600 M€

- Prix de souscription : 5,15 euros (prime d'émission incluse) par action nouvelle, soit une prime de 21,7% sur le cours de bourse au 16/12/2024
- Parité de souscription : 1 droit préférentiel de souscription donne droit de souscrire à 7 actions nouvelles
- Période de négociation des droits préférentiels de souscription : du 19 décembre 2024 au 8 janvier 2025 (inclus)
- Période de souscription : du 23 décembre 2024 au 10 janvier 2025 (inclus)
- Engagement de souscription du groupe SMABTP de telle sorte que l'augmentation de capital soit souscrite à au moins 75 %

La Société de la Tour Eiffel (la « **Société** ») annonce ce jour le lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant d'environ 600 M€ (l'« **Augmentation de Capital** »). Cette opération fait l'objet d'un engagement de souscription de la part du groupe SMABTP de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75% de son montant.

« Cette augmentation de capital marque une étape déterminante pour le développement de la Société de la Tour Eiffel. Le produit de cette augmentation de capital nous permettra de soutenir la poursuite du déploiement de notre feuille de route en nous dotant des moyens nécessaires à la transformation durable de notre patrimoine face aux enjeux du marché immobilier, et à terme de renouer avec une création de valeur et une capacité distributive. Je remercie les actionnaires qui nous ont renouvelé leur confiance ainsi que le groupe SMABTP, actionnaire historique, pour leur accompagnement sur le long terme. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société.

Contexte de l'opération

Dans un environnement de marché encore contraint, la Société poursuit depuis début 2022, le déploiement de sa feuille de route stratégique, avec pour objectif la transformation profonde de son patrimoine pour répondre aux enjeux sociétaux et immobiliers actuels.

L'Augmentation de Capital est destinée à permettre à la Société de couvrir ses échéances de refinancement à court terme, 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 et retrouver une capacité distributive durable pour les actionnaires. 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 mois, susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette financière.

Principales caractéristiques/modalités de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, conformément à la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2024 et donnera lieu à l'émission d'un nombre maximum de 116 279 198 actions ordinaires nouvelles (les « **Actions Nouvelles** »), à souscrire en numéraire au prix de 5,15 euros par action (soit 5,00 euros de nominal et 0,15 euro de prime d'émission), à libérer intégralement lors de la souscription, représentant un produit brut maximum, prime d'émission incluse, de 598 837 869,70 euros (en cas de souscription à 100 % de l'émission).

Les droits préférentiels de souscription seront cotés et négociables sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») à compter du 19 décembre 2024 et jusqu'au 8 janvier 2025 (inclus) sous le numéro ISIN FR001400TN89, et exerçables à compter du 23 décembre 2024 jusqu'au 10 janvier 2025 (inclus) selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 10 janvier 2025, selon le calendrier indicatif.

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action inscrite sur son compte-titres à l'issue de la journée du 20 décembre 2024, selon le calendrier indicatif. Afin de permettre l'inscription en compte-titres à cette date, l'exécution des achats sur le marché d'actions existantes doit intervenir au plus tard le 18 décembre 2024 selon le calendrier indicatif.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 7 Actions Nouvelles pour 1 droit préférentiel de souscription au prix de 5,15 euros par Action Nouvelle.

Les souscriptions à titre réductible seront admises. Les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites à titre irréductible seront réparties et attribuées aux détenteurs de droits préférentiels de souscription ayant passé des ordres à titre réductible, sous réserve de réduction en cas de sursouscription.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Il est précisé à titre indicatif que la Société détient, au 30 novembre 2024, 17 103 actions propres, soit environ 0,10 % du capital social à cette date.

Le prix d'émission des Actions Nouvelles étant supérieur au cours de clôture de l'action le 16 décembre 2024, soit 4,23 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription est, à la date du Prospectus (tel que défini ci-dessous), considérée comme nulle et la valeur théorique de l'action ex-droit identique à celle de la clôture du 16 décembre 2024.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur des droits préférentiels de souscription pendant leur période de négociation, ni de la valeur de l'action Société de la Tour Eiffel ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

L'Augmentation de Capital sera ouverte au public en France uniquement.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment B). L'émission, le règlement-livraison et l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur Euronext Paris devraient avoir lieu le 17 janvier 2025. Les Actions Nouvelles donneront droit, à compter de leur émission, à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Elles seront immédiatement assimilées avec les actions existantes de la Société, et seront négociées sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0000036816.

Calendrier indicatif

19 décembre 2024	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
23 décembre 2024	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital
8 janvier 2025	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
10 janvier 2025	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital ¹
15 janvier 2025	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions à l'Augmentation de Capital Diffusion par Euronext Paris S.A. de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
17 janvier 2025	Émission des Actions Nouvelles Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris

¹ Les délais de traitement requis par les teneurs de compte peuvent les conduire à avancer les dates et heures limites de réception des instructions de leurs clients titulaires de droits préférentiels de souscription. A cet égard, les teneurs de compte doivent informer leurs clients à travers les avis d'opérations sur titres et les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur teneur de compte.

Garantie

L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Toutefois, l'Augmentation de Capital fait l'objet d'un engagement de souscription, tel que décrit ci-après.

La Société a conclu le 17 décembre 2024 un contrat de direction avec 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.

Intentions et engagements des principaux actionnaires

Etant rappelé que le montant cible de l'Augmentation de Capital s'élève à 600 M€, le groupe SMABTP, qui détient 8 693 401 actions existantes représentant 52,33 % du capital de la Société, s'est engagé 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,
- 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 M€, souscrire tout ou partie des Actions Nouvelles que le Conseil d'administration répartira librement conformément à l'article L. 225-134, I., 2° du Code de commerce.

La société AG Real Estate, qui détient 890 957 actions existantes représentant 5,4 % du capital de la Société a indiqué qu'elle n'entendait pas souscrire à l'Augmentation de Capital.

La société Suravenir, qui détient 1 145 089 actions existantes représentant 6,9 % du capital de la Société a indiqué qu'elle n'entendait pas souscrire à l'Augmentation de Capital.

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription d'actionnaires de la Société ou de membres des organes d'administration autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Dilution

À titre indicatif, l'actionnaire détenant 1 % du capital avant l'Augmentation de Capital et qui n'y participe pas, détiendra 0,13 % à l'issue de l'émission des Actions Nouvelles et en cas de souscription de la totalité des Actions Nouvelles.

Régime SIIC

Il est rappelé qu'un franchissement des seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraînerait une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (le « **Régime SIIC** »), voire la sortie de ce statut si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital aurait été réalisée (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts. Sur la base de l'analyse menée par les conseils en fiscalité de la Société, au regard des données transmises par la Société, l'impact financier pouvant résulter de ce changement de statut devrait être mesuré (coût de sortie contenu au regard des plus-values latentes attendues et imposition qui devrait être limitée les années suivantes – la Société n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 M€ en 2025 et entre 3 et 6 M€ les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Au-delà des impacts pour la Société et ses filiales, une sortie du Régime SIIC aurait également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. En cas de sortie du Régime SIIC, la Société ne sera plus soumise à ces obligations distributives. Cependant depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution (ses obligations de distribution faisant l'objet de reports en attendant que la Société dispose de capacités juridiques et comptables de distribution) et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions, l'application du Régime SIIC ne représente pas, à date, un élément déterminant de la politique de distribution.

Ainsi, bien que de nature à remettre en cause l'application du Régime SIIC, l'Augmentation de Capital s'inscrit dans la perspective de reconstitution des cash-flows et de restauration de la capacité distributive de la Société. Si la Société n'entend pas verser de dividendes à court terme, le Conseil d'administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives.

Enfin, dans l'hypothèse où la Société ne serait plus soumise au Régime SIIC, les actions de la Société redeviendraient éligibles au plan d'épargne en actions (PEA).

Utilisation et montant net estimé du produit de l'émission des Actions Nouvelles

Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à environ 596,6 M€ (en cas de souscription à 100 % de l'émission).

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 100 %, 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€.

En cas de souscription à l'Augmentation de Capital à hauteur de 75 %, le montant net du produit de l'émission estimé à environ 446,9 M€ sera utilisé : (i) pour rembourser les Euro PP d'un montant de 200 M€, (ii) pour réduire le tirage de 160 M€ des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 et SLL CADIF 2024 et (iii) pour sécuriser le respect des covenants bancaires.

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.

Engagement d'abstention de la Société

A compter de la date du Prospectus et jusqu'à 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation du groupe SMABTP

A compter de la date du Prospectus et jusqu'à 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

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. L'émission, l'exercice ou la vente de droits préférentiels de souscription ou la souscription ou l'achat des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription 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 droits préférentiels de souscription, le cas échéant, et les Actions Nouvelles ne peuvent être offerts et ne seront offerts 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 droits préférentiels de souscription et les Actions Nouvelles n'ont pas été et ne seront pas enregistrés 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.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS
Prospectus approuvé en date du 17 décembre 2024 par l'AMF sous le numéro 24-525

Section 1 – Introduction et avertissement

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : TOUR EIFFEL

Code ISIN : FR0000036816

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI)

Dénomination sociale : Société de la Tour Eiffel (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »)

Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. Paris 572 182 269

Code LEI : 969500LJD0OW1446X30

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des marchés financiers (« AMF ») – 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France.

Le document d'enregistrement universel de la Société a été déposé le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204 auprès de l'AMF et son amendement a été déposé le 17 décembre 2024 sous le numéro D.24-0204-A01 auprès de l'AMF.

Date d'approbation du prospectus

17 décembre 2024.

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur pourrait perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

**2 .
1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?**

Dénomination sociale, siège social, forme juridique, droit régissant les activités et pays d'origine

- Dénomination sociale : Société de la Tour Eiffel.
- Siège social : 11/13 avenue de Friedland - 75008 Paris.
- Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration.
- Droit applicable : droit français.
- Pays d'origine : France.

Principales activités

La Société de la Tour Eiffel est une foncière cotée sur Euronext Paris. La Société est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (le « Régime SIIC »).

Dotée d'un patrimoine d'une valeur au 30 juin 2024 de 1,7 Md€, la Société de la Tour Eiffel opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales en France.

Foncière intégrée à forte culture de services, elle dispose de trois pôles opérationnels :

- un pôle Investissement et Développement, en charge du conseil à l'acquisition de fonciers et/ou d'actifs, ainsi qu'à l'arbitrage sur toutes les phases des transactions, de la recherche d'opportunités ou d'acquéreurs, à la due diligence et aux négociations, ainsi que de la programmation et du montage d'opérations pour valoriser les réserves foncières du Groupe ;
- un pôle Portfolio Management regroupant l'Asset Management, la gestion technique et la gestion locative et comptable, tournés vers la satisfaction et la fidélisation des locataires.
- un pôle RSE et Innovation, créé en 2022 et dédié à la mise en œuvre de la politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance de la Société et à la communication extra-financière, en charge également de l'Innovation pour améliorer les performances de l'entreprise.

Acteur de long terme de l'évolution du marché immobilier, la Société de la Tour Eiffel travaille au rééquilibrage de son patrimoine (conformément à sa feuille de route annoncée en 2022), en réduisant la part de l'immobilier de bureau aux deux tiers de son portefeuille vers plus de diversité d'usages, et au renforcement de son maillage territorial en visant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Cette évolution de la Société s'appuie sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux enjeux du Groupe, les développements endogènes identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en phase avec leur marché.

Actionnariat à la date du Prospectus

A la date du Prospectus, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% de capital	% de droits de vote ⁽¹⁾
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 Assurances et Capitalisation	57 099	0,3%	0,3%
Total groupe SMABTP ⁽²⁾	8 693 401	52,3%	52,4%
AG Finance	890 957	5,4%	5,4%
La Mutuelle Générale	939 924	5,7%	5,7%
MH Puccini	1 837 157	11,1%	11,1%
Suravenir	1 145 089	6,9%	6,9%
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs	8 053	0,0%	0,0%
Auto-détention ⁽³⁾	17 103	0,1%	0,0%
Public	3 079 630	18,5%	18,6%
Total	16 611 314	100%	100%

⁽¹⁾ Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés sans tenir compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Au 30 novembre 2024.

Identité des principaux dirigeants

Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'administration de la Société.

Madame Christel Zordan, Directrice Générale de la Société.

Identité des contrôleurs légaux

Commissaires aux comptes titulaires :

		<p>Ernst & Young et Autres (1-2 place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles et du Centre, représenté par Madame Anne Herbein.</p> <p>Deloitte & Associés (6 place de la Pyramide, 92908 Paris-la Défense Cedex, Puteaux), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles et du Centre, représenté par Monsieur Emmanuel Proudhon.</p> <p>Commissaires aux comptes suppléants : la Société est dispensée de désigner des commissaires aux comptes suppléants.</p>																																																																																																																																																																																																																																										
2 . 2	Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?	<p>Informations financières historiques</p> <p>Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des comptes consolidés de la Société aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et des comptes consolidés semestriels aux 30 juin 2024 et 2023, établis conformément au référentiel IFRS.</p> <p>Etat de la situation financière simplifié aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et au 30 juin 2024</p> <table><tr><th>En millions d'euros</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2022</th><th>31/12/2021</th><th>30/06/2024</th><th>30/06/2023</th></tr><tr><td>Immeubles de placement</td><td>1 404,1</td><td>1 384,4</td><td>1 433,6</td><td>1 381,2</td><td>1 381,2</td></tr><tr><td>Autres actifs</td><td>109,8</td><td>130,6</td><td>104,9</td><td>111,5</td><td>111,5</td></tr><tr><td>Trésorerie</td><td>59,5</td><td>49,9</td><td>178,5</td><td>63,5</td><td>63,5</td></tr><tr><td>Capitaux propres</td><td>650,2</td><td>722,5</td><td>753,6</td><td>600,1</td><td>600,1</td></tr><tr><td>Emprunts</td><td>802,9</td><td>730,2</td><td>857,9</td><td>805,8</td><td>805,8</td></tr><tr><td>Autres Passifs</td><td>120,3</td><td>112,3</td><td>105,6</td><td>150,3</td><td>150,3</td></tr><tr><td>Total Bilan</td><td>1 573,4</td><td>1 564,9</td><td>1 717,1</td><td>1 556,2</td><td>1 556,2</td></tr></table> <p>Endettement financier net et ratio d'endettement aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et aux 30 juin 2024 et 2023</p> <table><tr><th>En millions d'euros</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2022</th><th>31/12/2021</th><th>30/06/2024</th><th>30/06/2023</th></tr><tr><td>Dette financière brute</td><td>802,9</td><td>730,2</td><td>857,9</td><td>805,8</td><td>828,8</td></tr><tr><td>Trésorerie</td><td>(59,5)</td><td>(49,9)</td><td>(178,5)</td><td>(63,5)</td><td>(51,2)</td></tr><tr><td>Dette financière nette</td><td>743,4</td><td>680,3</td><td>679,3</td><td>742,2</td><td>777,6</td></tr><tr><td>Valeur du Patrimoine (HD) ⁽¹⁾</td><td>1 717,4</td><td>1 787,4</td><td>1 797,1</td><td>1 668,8</td><td>1 825,8</td></tr><tr><td>LTV ⁽²⁾</td><td>43,3%</td><td>38,1%</td><td>37,8%</td><td>44,5%</td><td>42,6%</td></tr><tr><td>LTV EPRA ⁽³⁾</td><td>59,7%</td><td>53,7%</td><td>52,5%</td><td>62,9%</td><td>57,7%</td></tr><tr><td>ICR ⁽⁴⁾</td><td>5,7x</td><td>4,0x</td><td>3,6x</td><td>3,4x</td><td>4,8x</td></tr></table> <p>(1) Hors droits</p> <p>(2) Montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine</p> <p>(3) L'objectif du LTV EPRA est d'évaluer le ratio d'endettement pour un actionnaire de la Société</p> <p>(4) Couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation</p> <p>Actif net réévalué aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et aux 30 juin 2024 et 2023</p> <table><tr><th>En millions d'euros</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2022</th><th>31/12/2021</th><th>30/06/2024</th><th>30/06/2023</th></tr><tr><td>EPRA NDV ⁽¹⁾</td><td>695,8</td><td>862,7</td><td>881,4</td><td>633,3</td><td>789,5</td></tr><tr><td>Soit par action</td><td>41,9</td><td>51,9</td><td>53,0</td><td>38,1</td><td>47,5</td></tr><tr><td>EPRA NTA ⁽²⁾</td><td>678,9</td><td>817,6</td><td>846,3</td><td>604,9</td><td>757,8</td></tr><tr><td>Soit par action</td><td>40,8</td><td>49,1</td><td>50,9</td><td>36,4</td><td>45,6</td></tr><tr><td>EPRA NRV ⁽³⁾</td><td>786,2</td><td>933,3</td><td>965,5</td><td>708,1</td><td>874,8</td></tr><tr><td>Soit par action</td><td>47,3</td><td>56,1</td><td>58,1</td><td>42,7</td><td>52,7</td></tr></table> <p>(1) Correspond à la valeur liquidative nette de la Société</p> <p>(2) Correspond à la valeur des actifs corporels nets de la Société</p> <p>(3) Correspond à la valeur de reconstitution nette de la Société à long terme</p> <p>Informations financières sélectionnées du compte de résultat consolidé aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et aux 30 juin 2024 et 2023</p> <table><tr><th>En millions d'euros</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2022</th><th>31/12/2021</th><th>30/06/2024</th><th>30/06/2023</th></tr><tr><td>Revenus locatifs bruts</td><td>83,1</td><td>84,5</td><td>84,7</td><td>41,2</td><td>41,8</td></tr><tr><td>Résultat d'exploitation courant</td><td>52,8</td><td>53,6</td><td>51,4</td><td>22,0</td><td>24,6</td></tr><tr><td>Coût de l'endettement financier net</td><td>(9,6)</td><td>(13,9)</td><td>(15,5)</td><td>(6,8)</td><td>(5,2)</td></tr><tr><td>Autres</td><td>2,6</td><td>2,3</td><td>1,8</td><td>(0,2)</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Résultat EPRA (Résultat net courant) ⁽¹⁾</td><td>45,8</td><td>42,0</td><td>37,7</td><td>15,0</td><td>21,3</td></tr><tr><td>Résultat net non-courant</td><td>(93,0)</td><td>(37,9)</td><td>(34,9)</td><td>(54,2)</td><td>(37,6)</td></tr><tr><td>Résultat net</td><td>(47,2)</td><td>4,0</td><td>2,8</td><td>(39,1)</td><td>(16,3)</td></tr><tr><td>Résultat par action (en €)</td><td>(3,7)</td><td>(0,4)</td><td>(0,5)</td><td>(2,8)</td><td>(1,4)</td></tr><tr><td>Résultat dilué par action (en €)</td><td>(3,6)</td><td>(0,4)</td><td>(0,5)</td><td>(2,8)</td><td>(1,4)</td></tr><tr><td>Résultat EPRA ⁽¹⁾ par action (en €)</td><td>2,0</td><td>1,9</td><td>1,6</td><td>0,5</td><td>0,9</td></tr></table> <p>(1) Résultat net courant provenant des activités opérationnelles</p> <p>Flux de trésorerie simplifié aux 31 décembre 2023, 2022 et 2021 et aux 30 juin 2024 et 2023</p> <table><tr><th>En millions d'euros</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2022</th><th>31/12/2021</th><th>30/06/2024</th><th>30/06/2023</th></tr><tr><td>Flux de trésorerie générés par l'activité</td><td>42,5</td><td>77,5</td><td>75,3</td><td>30,8</td><td>18,6</td></tr><tr><td>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</td><td>(69,8)</td><td>(27,4)</td><td>33,8</td><td>(11,1)</td><td>(87,2)</td></tr><tr><td>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</td><td>36,9</td><td>(178,7)</td><td>(117,8)</td><td>(15,7)</td><td>69,9</td></tr><tr><td>Variation de trésorerie nette</td><td>9,6</td><td>(128,7)</td><td>(8,7)</td><td>4,0</td><td>1,3</td></tr></table> <p>Réserves sur les informations financières historiques</p> <p>Sans objet.</p>	En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023	Immeubles de placement	1 404,1	1 384,4	1 433,6	1 381,2	1 381,2	Autres actifs	109,8	130,6	104,9	111,5	111,5	Trésorerie	59,5	49,9	178,5	63,5	63,5	Capitaux propres	650,2	722,5	753,6	600,1	600,1	Emprunts	802,9	730,2	857,9	805,8	805,8	Autres Passifs	120,3	112,3	105,6	150,3	150,3	Total Bilan	1 573,4	1 564,9	1 717,1	1 556,2	1 556,2	En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023	Dette financière brute	802,9	730,2	857,9	805,8	828,8	Trésorerie	(59,5)	(49,9)	(178,5)	(63,5)	(51,2)	Dette financière nette	743,4	680,3	679,3	742,2	777,6	Valeur du Patrimoine (HD) ⁽¹⁾	1 717,4	1 787,4	1 797,1	1 668,8	1 825,8	LTV ⁽²⁾	43,3%	38,1%	37,8%	44,5%	42,6%	LTV EPRA ⁽³⁾	59,7%	53,7%	52,5%	62,9%	57,7%	ICR ⁽⁴⁾	5,7x	4,0x	3,6x	3,4x	4,8x	En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023	EPRA NDV ⁽¹⁾	695,8	862,7	881,4	633,3	789,5	Soit par action	41,9	51,9	53,0	38,1	47,5	EPRA NTA ⁽²⁾	678,9	817,6	846,3	604,9	757,8	Soit par action	40,8	49,1	50,9	36,4	45,6	EPRA NRV ⁽³⁾	786,2	933,3	965,5	708,1	874,8	Soit par action	47,3	56,1	58,1	42,7	52,7	En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023	Revenus locatifs bruts	83,1	84,5	84,7	41,2	41,8	Résultat d'exploitation courant	52,8	53,6	51,4	22,0	24,6	Coût de l'endettement financier net	(9,6)	(13,9)	(15,5)	(6,8)	(5,2)	Autres	2,6	2,3	1,8	(0,2)	1,9	Résultat EPRA (Résultat net courant) ⁽¹⁾	45,8	42,0	37,7	15,0	21,3	Résultat net non-courant	(93,0)	(37,9)	(34,9)	(54,2)	(37,6)	Résultat net	(47,2)	4,0	2,8	(39,1)	(16,3)	Résultat par action (en €)	(3,7)	(0,4)	(0,5)	(2,8)	(1,4)	Résultat dilué par action (en €)	(3,6)	(0,4)	(0,5)	(2,8)	(1,4)	Résultat EPRA ⁽¹⁾ par action (en €)	2,0	1,9	1,6	0,5	0,9	En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023	Flux de trésorerie générés par l'activité	42,5	77,5	75,3	30,8	18,6	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(69,8)	(27,4)	33,8	(11,1)	(87,2)	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	36,9	(178,7)	(117,8)	(15,7)	69,9	Variation de trésorerie nette	9,6	(128,7)	(8,7)	4,0	1,3
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023																																																																																																																																																																																																																																							
Immeubles de placement	1 404,1	1 384,4	1 433,6	1 381,2	1 381,2																																																																																																																																																																																																																																							
Autres actifs	109,8	130,6	104,9	111,5	111,5																																																																																																																																																																																																																																							
Trésorerie	59,5	49,9	178,5	63,5	63,5																																																																																																																																																																																																																																							
Capitaux propres	650,2	722,5	753,6	600,1	600,1																																																																																																																																																																																																																																							
Emprunts	802,9	730,2	857,9	805,8	805,8																																																																																																																																																																																																																																							
Autres Passifs	120,3	112,3	105,6	150,3	150,3																																																																																																																																																																																																																																							
Total Bilan	1 573,4	1 564,9	1 717,1	1 556,2	1 556,2																																																																																																																																																																																																																																							
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023																																																																																																																																																																																																																																							
Dette financière brute	802,9	730,2	857,9	805,8	828,8																																																																																																																																																																																																																																							
Trésorerie	(59,5)	(49,9)	(178,5)	(63,5)	(51,2)																																																																																																																																																																																																																																							
Dette financière nette	743,4	680,3	679,3	742,2	777,6																																																																																																																																																																																																																																							
Valeur du Patrimoine (HD) ⁽¹⁾	1 717,4	1 787,4	1 797,1	1 668,8	1 825,8																																																																																																																																																																																																																																							
LTV ⁽²⁾	43,3%	38,1%	37,8%	44,5%	42,6%																																																																																																																																																																																																																																							
LTV EPRA ⁽³⁾	59,7%	53,7%	52,5%	62,9%	57,7%																																																																																																																																																																																																																																							
ICR ⁽⁴⁾	5,7x	4,0x	3,6x	3,4x	4,8x																																																																																																																																																																																																																																							
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023																																																																																																																																																																																																																																							
EPRA NDV ⁽¹⁾	695,8	862,7	881,4	633,3	789,5																																																																																																																																																																																																																																							
Soit par action	41,9	51,9	53,0	38,1	47,5																																																																																																																																																																																																																																							
EPRA NTA ⁽²⁾	678,9	817,6	846,3	604,9	757,8																																																																																																																																																																																																																																							
Soit par action	40,8	49,1	50,9	36,4	45,6																																																																																																																																																																																																																																							
EPRA NRV ⁽³⁾	786,2	933,3	965,5	708,1	874,8																																																																																																																																																																																																																																							
Soit par action	47,3	56,1	58,1	42,7	52,7																																																																																																																																																																																																																																							
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023																																																																																																																																																																																																																																							
Revenus locatifs bruts	83,1	84,5	84,7	41,2	41,8																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat d'exploitation courant	52,8	53,6	51,4	22,0	24,6																																																																																																																																																																																																																																							
Coût de l'endettement financier net	(9,6)	(13,9)	(15,5)	(6,8)	(5,2)																																																																																																																																																																																																																																							
Autres	2,6	2,3	1,8	(0,2)	1,9																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat EPRA (Résultat net courant) ⁽¹⁾	45,8	42,0	37,7	15,0	21,3																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat net non-courant	(93,0)	(37,9)	(34,9)	(54,2)	(37,6)																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat net	(47,2)	4,0	2,8	(39,1)	(16,3)																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat par action (en €)	(3,7)	(0,4)	(0,5)	(2,8)	(1,4)																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat dilué par action (en €)	(3,6)	(0,4)	(0,5)	(2,8)	(1,4)																																																																																																																																																																																																																																							
Résultat EPRA ⁽¹⁾ par action (en €)	2,0	1,9	1,6	0,5	0,9																																																																																																																																																																																																																																							
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2024	30/06/2023																																																																																																																																																																																																																																							
Flux de trésorerie générés par l'activité	42,5	77,5	75,3	30,8	18,6																																																																																																																																																																																																																																							
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(69,8)	(27,4)	33,8	(11,1)	(87,2)																																																																																																																																																																																																																																							
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	36,9	(178,7)	(117,8)	(15,7)	69,9																																																																																																																																																																																																																																							
Variation de trésorerie nette	9,6	(128,7)	(8,7)	4,0	1,3																																																																																																																																																																																																																																							
2 . 3	Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?	<p>Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes liés aux activités du Groupe pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs notamment :</p> <table><tr><th>Facteurs de risque</th><th>Probabilité d'occurrence</th><th>Impact net</th><th>Criticité nette</th></tr><tr><td colspan="4">Risques liés à l'activité immobilière :</td></tr><tr><td>– <i>Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux :</i> Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son patrimoine immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux immeubles, et donc ses perspectives de croissance. Compte tenu du contexte économique global, le Groupe est particulièrement attentif aux éventuelles répercussions sur sa performance. A ce stade aucun impact significatif n'a été constaté sur la situation locative. La valorisation des immeubles intègre les conséquences de l'évolution du contexte économique.</td><td>Probable</td><td>Majeur</td><td>Moyenne</td></tr><tr><td>– <i>Risques locatifs :</i> Le Groupe est exposé au risque de renouvellement des baux, de relocation des espaces vacants et au risque de contrepartie au travers de ses activités de gestion locative.</td><td>Probable</td><td>Majeur</td><td>Moyenne</td></tr><tr><td>– <i>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :</i> Le Groupe fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants dans le cadre de ses arrêtés de comptes. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.</td><td>Possible</td><td>Modéré</td><td>Moyenne</td></tr><tr><td>– <i>Risques liés au développement immobilier :</i> Le retard ou l'absence de livraison effective des immeubles à construire par le mécanisme notamment de VEFA ou CPI, en raison notamment des délais d'obtention des autorisations administratives, de retards de chantier liés à des causes légitimes de suspension des délais ou de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.</td><td>Possible</td><td>Modéré</td><td>Moyenne</td></tr><tr><td>– <i>Risques d'investissement et de désinvestissement :</i> Le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou de cession se présenteront, ni que ces opérations auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à</td><td>Possible</td><td>Modéré</td><td>Moyenne</td></tr></table>	Facteurs de risque	Probabilité d'occurrence	Impact net	Criticité nette	Risques liés à l'activité immobilière :				– <i>Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux :</i> Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son patrimoine immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux immeubles, et donc ses perspectives de croissance. Compte tenu du contexte économique global, le Groupe est particulièrement attentif aux éventuelles répercussions sur sa performance. A ce stade aucun impact significatif n'a été constaté sur la situation locative. La valorisation des immeubles intègre les conséquences de l'évolution du contexte économique.	Probable	Majeur	Moyenne	– <i>Risques locatifs :</i> Le Groupe est exposé au risque de renouvellement des baux, de relocation des espaces vacants et au risque de contrepartie au travers de ses activités de gestion locative.	Probable	Majeur	Moyenne	– <i>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :</i> Le Groupe fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants dans le cadre de ses arrêtés de comptes. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.	Possible	Modéré	Moyenne	– <i>Risques liés au développement immobilier :</i> Le retard ou l'absence de livraison effective des immeubles à construire par le mécanisme notamment de VEFA ou CPI, en raison notamment des délais d'obtention des autorisations administratives, de retards de chantier liés à des causes légitimes de suspension des délais ou de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.	Possible	Modéré	Moyenne	– <i>Risques d'investissement et de désinvestissement :</i> Le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou de cession se présenteront, ni que ces opérations auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à	Possible	Modéré	Moyenne																																																																																																																																																																																																														
Facteurs de risque	Probabilité d'occurrence	Impact net	Criticité nette																																																																																																																																																																																																																																									
Risques liés à l'activité immobilière :																																																																																																																																																																																																																																												
– <i>Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux :</i> Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son patrimoine immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux immeubles, et donc ses perspectives de croissance. Compte tenu du contexte économique global, le Groupe est particulièrement attentif aux éventuelles répercussions sur sa performance. A ce stade aucun impact significatif n'a été constaté sur la situation locative. La valorisation des immeubles intègre les conséquences de l'évolution du contexte économique.	Probable	Majeur	Moyenne																																																																																																																																																																																																																																									
– <i>Risques locatifs :</i> Le Groupe est exposé au risque de renouvellement des baux, de relocation des espaces vacants et au risque de contrepartie au travers de ses activités de gestion locative.	Probable	Majeur	Moyenne																																																																																																																																																																																																																																									
– <i>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :</i> Le Groupe fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants dans le cadre de ses arrêtés de comptes. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.	Possible	Modéré	Moyenne																																																																																																																																																																																																																																									
– <i>Risques liés au développement immobilier :</i> Le retard ou l'absence de livraison effective des immeubles à construire par le mécanisme notamment de VEFA ou CPI, en raison notamment des délais d'obtention des autorisations administratives, de retards de chantier liés à des causes légitimes de suspension des délais ou de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.	Possible	Modéré	Moyenne																																																																																																																																																																																																																																									
– <i>Risques d'investissement et de désinvestissement :</i> Le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou de cession se présenteront, ni que ces opérations auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à	Possible	Modéré	Moyenne																																																																																																																																																																																																																																									

		L'origine.			
		Risques liés à la politique de financement :			
		– <i>Risque de liquidité</i> : A la suite de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2024 de la résolution relative à l'Augmentation de Capital et compte tenu de l'engagement de souscription du groupe SMABTP, la Société serait en mesure de respecter ses covenants bancaires et de disposer d'un fonds de roulement suffisant pour faire face à ses obligations au cours des 12 prochains mois et ce même si l'Augmentation de Capital n'était souscrite qu'à hauteur de 75 % de son montant. En revanche, en l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital dans le calendrier envisagé, la Société ne disposerait pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant.	Probable	Capital	Elevée
		– <i>Risque de taux d'intérêt</i> : L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible, en cas de hausse des taux, d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements.	Probable	Modéré	Moyenne
		Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance :			
		– <i>Risques liés aux changements climatiques</i> : Les risques spécifiques liés au changement climatique sont soit physiques, avec les catastrophes naturelles dues à des conditions météorologiques modifiées qui peuvent impacter les immeubles, leur sécurité et la qualité de confort à l'intérieur ; soit de marché avec d'une part les modifications réglementaires liées à la lutte contre le changement climatique et d'autre part les évolutions des attentes des locataires, voire des investisseurs et de la société civile en général.	Possible	Majeur	Moyenne
		– <i>Risques liés aux évolutions en matière de développement durable</i> : Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.	Peu probable	Majeur	Moyenne
		Risques juridiques :			
		– <i>Sortie du Régime SIIC</i> : Le groupe SMABTP ayant indiqué qu'il souscrirait à l'Augmentation de Capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % de son montant, le niveau de participation à l'Augmentation de Capital pourrait conduire le groupe SMABTP à franchir les seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la fondatrice, amenant à la suspension voire à la sortie du Régime SIIC si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital aurait été réalisée (soit le 31 décembre 2025). Le coût de sortie estimé reste contenu. La Société n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 millions d'euros en 2025 et entre 3 et 6 millions d'euros les années suivantes.	Quasi certaine	Majeur	Elevée
		Risques technologiques :			
		– <i>Risques liés à la défaillance des systèmes d'information</i> : Ces risques comprennent principalement les risques liés à la perte d'information, aux failles dans le système de sécurité informatique et aux cyberattaques.	Possible	Mineur	Moyenne
Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières					
3	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	Nature et catégorie des valeurs mobilières émises			
.		Les 116 279 198 actions nouvelles (les « Actions Nouvelles ») à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital (l'« Augmentation de Capital ») et dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») est demandée seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN : FR0000036816 ; Devise : EUR ; Mnémonique : EIFF), qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.			
1		Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 17 janvier 2025 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.			
princip		Cadre dans lequel s'inscrit l'émission et l'offre au public des Actions Nouvelles			
ales		L'Augmentation de Capital a pour objet de permettre à la Société de se redonner la capacité financière de poursuivre l'exécution de sa feuille de route tout en pouvant faire face à ses échéances de refinancement et notamment éviter un bris de covenants bancaires à court terme.			
caracté		Libellé des actions : Tour Eiffel			
ristique		Capital social - Nombre d'Actions Nouvelles offertes : À la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 83 056 570 euros, divisé en 16 611 314 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.			
s des		L'émission porte sur 116 279 198 Actions Nouvelles au prix unitaire de 5,15 euros, dont 5 euros de valeur nominale et 0,15 euro de prime d'émission chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.			
valeurs		Droits attachés aux actions			
mobiliè		Les Actions Nouvelles seront, dès leur émission, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont les suivants : (i) un droit à dividendes et un droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) un droit de vote simple, (iii) un droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (iv) un droit d'information des actionnaires et (v) un droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.			
res ?		Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité			
		Les Actions Nouvelles à émettre et dont l'admission aux négociations est demandée seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français.			
	Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières				
	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.				
	Les statuts de la Société prévoient une obligation de mise au nominatif des actions de tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société.				
	Politique en matière de dividendes				
	Depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution au titre du Régime SIIC et les montants versés aux actionnaires depuis cette date ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission.				
	Ainsi, les montants par action de 1,50 euro et 0,75 euro distribués par la Société respectivement au titre des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2022 ont été prélevés sur le compte de prime d'émission. Eu égard aux résultats de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, et compte tenu des incertitudes macro-économiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'administration a décidé de suspendre le dividende au titre dudit exercice.				
	Selon le niveau de participation des actionnaires à l'Augmentation de Capital, la Société pourrait sortir du Régime SIIC, entraînant la levée des obligations distributives prévues aux termes de ce régime.				
	Postérieurement à l'Augmentation de Capital, si la Société n'entend pas verser de dividende à court terme, le Conseil d'administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses				

		capacités distributives, en lien avec son cash-flow d'exploitation par action. L'objectif à long terme est de rétablir puis faire croître régulièrement le dividende tout en respectant la stratégie de la Société et en tenant compte de l'environnement économique. Enfin, la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.
3 . 2	Où les valeurs mobilières sont-elles négociées ?	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartment B). Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 17 janvier 2025. Elles seront négociées sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0000036816. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.
3 . 3	Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?	L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie ni d'une prise ferme. Toutefois, l'Augmentation de Capital fait l'objet d'un engagement de souscription par le groupe SMABTP qui prévoit de (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, (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 répartira librement conformément à l'article L. 225-134, I, 2° du Code de commerce.
3 . 4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?	Les principaux facteurs de risques liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après, dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société. Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée</i> : dans le cas où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part du capital et des droits de vote de la Société sera diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société à la date du Prospectus et ne participant pas à l'Augmentation de Capital en détiendrait 0,13 % à l'issue de l'Augmentation de Capital). - <i>Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant</i> : les actionnaires souhaitant céder leurs actions Société de la Tour Eiffel pourraient ne pas trouver systématiquement une contrepartie sur le marché. - <i>Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité</i> : les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. - <i>Des ventes d'un nombre significatif d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions</i> : ces ventes pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription.
Section 4 – Informations clés sur l'offre au public de valeurs mobilières et/ou l'admission à la négociation sur un marché réglementé		
4 . 1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	Structure de l'offre L'Augmentation de Capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Autorisation : délégation de compétence au Conseil d'administration en vertu de la 1 ^{ère} résolution de l'assemblée générale du 16 décembre 2024 Nombre d'actions nouvelles à émettre : 116 279 198 Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription : 19 décembre 2024 Date d'émission et d'admission des Actions Nouvelles / jouissance des actions nouvelles / règlement-livraison : 17 janvier 2025 Produit net estimé de l'opération : environ 596,6 millions d'euros Droit préférentiel de souscription : Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action inscrite sur son compte-titres à l'issue de la journée du 20 décembre 2024, selon le calendrier indicatif. Afin de permettre l'inscription en compte-titres à cette date, l'exécution des achats sur le marché d'actions existantes doit intervenir au plus tard le 18 décembre 2024 selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront cotés et négociables sur Euronext Paris à compter du 19 décembre 2024 jusqu'au 8 janvier 2025 (inclus) sous le numéro ISIN FR001400TN89, et exerçables à compter du 23 décembre 2024 jusqu'au 10 janvier 2025 (inclus) selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 10 janvier 2025, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Il est précisé à titre indicatif que la Société détient, au 30 novembre 2024, 17 103 actions propres, soit environ 0,1 % du capital social à cette date. <u>Souscriptions à titre irréductible</u> La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence : <ul style="list-style-type: none"> – aux porteurs d'actions existantes inscrites sur leur compte-titres à l'issue de la journée du 20 décembre 2024 selon le calendrier indicatif ; afin de permettre l'inscription en compte titres à cette date, l'exécution des achats sur le marché d'actions existantes doit intervenir au plus tard le 18 décembre 2024, selon le calendrier indicatif ; et – aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 7 Actions Nouvelles pour 1 droit préférentiel de souscription détenu au prix de 5,15 euros par Action Nouvelle. <u>Souscriptions à titre réductible</u> En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible. Les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible dans la limite de leur demande et au prorata du nombre de droits préférentiels de souscription utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Prix de souscription

5,15 euros par Action Nouvelle (cinq euros de nominal et quinze centimes d'euro de prime d'émission), à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Le prix d'émission des Actions Nouvelles étant supérieur au dernier cours de clôture de l'action le jour de bourse précédant la date du Prospectus, soit 4,23 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription est, à la date du Prospectus, considérée comme nulle. Par ailleurs, le prix de souscription fait apparaître une décote de 85,9 % sur l'ANR EPRA NTA au 30 juin 2024.

Montant de l'Augmentation de Capital : le montant brut total de l'Augmentation de Capital, prime d'émission incluse, s'élève à 598 837 869,70 euros (dont 581 395 990,00 euros de nominal et 17 441 879,70 euros de prime d'émission).

Modalités de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 23 décembre 2024 et le 10 janvier 2025 (inclus), selon le calendrier indicatif et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 10 janvier 2025, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Révocation des ordres

Les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'offre sont irrévocables.

Notifications aux souscripteurs des Actions Nouvelles : Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites dans les délais applicables. Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Préservation des droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions : A la date du Prospectus, il n'existe aucun plan dont les actions sont en cours de période d'acquisition nécessitant une préservation des droits des bénéficiaires.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public : L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre : La diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription, la vente des actions et des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, notamment aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Modalités de versement des fonds et intermédiaires financiers :

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : Les souscriptions des Actions Nouvelles seront reçues jusqu'au 10 janvier 2025 inclus, selon le calendrier indicatif par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : Les souscriptions des Actions Nouvelles seront reçues jusqu'au 10 janvier 2025 inclus, selon le calendrier indicatif par Société Générale Securities Services (CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3).

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital : Société Générale Securities Services.

Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livres Associés : BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Société Générale.

Calendrier indicatif

17 décembre 2024	Dépôt de l'amendement au document d'enregistrement universel auprès de l'AMF
17 décembre 2024	Approbation du Prospectus par l'AMF
17 décembre 2024	Signature du contrat de direction
18 décembre 2024	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus par l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus Publication du Prospectus et mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF
18 décembre 2024	Diffusion par Euronext Paris S.A. de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription
18 décembre 2024	Date limite d'exécution des achats sur le marché d'actions existantes donnant droit à leur acquéreur au droit préférentiel de souscription qui en sera détaché
19 décembre 2024	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
20 décembre 2024	Date limite d'inscription en compte des actions existantes permettant à leur titulaire de recevoir le droit préférentiel de souscription
23 décembre 2024	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital
8 janvier 2025	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
10 janvier 2025	Dernier jour de règlement/livraison des droits préférentiels de souscription Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital ²
15 janvier 2025	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions à l'Augmentation de Capital. Diffusion par Euronext Paris S.A. de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
17 janvier 2025	Émission des Actions Nouvelles Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris S.A.

Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2024 (hors résultats de la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024), et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2024, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe, par action (en euros)	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	36,21 €	36,15 €
Après émission de 87 209 399 Actions Nouvelles, en cas de réalisation à 75%	10,09 €	10,09 €

² Les délais de traitement requis par les teneurs de compte peuvent les conduire à avancer les dates et heures limites de réception des instructions de leurs clients titulaires de droits préférentiels de souscription. A cet égard, les teneurs de compte doivent informer leurs clients à travers les avis d'opérations sur titres et les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur teneur de compte.

Après émission de 116 279 198 Actions Nouvelles, en cas de réalisation à 100%	9,01 €	9,01 €
---	--------	--------

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 28 240 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre du Plan 19 et dont la période d'acquisition n'était pas encore arrivée à terme au 30 juin 2024.

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

Participation de l'actionnaire (en %)	
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %
Après émission de 87 209 399 Actions Nouvelles, en cas de réalisation à 75%	0,16 %
Après émission de 116 279 198 Actions Nouvelles, en cas de réalisation à 100%	0,13 %

Répartition indicative du capital et des droits de vote après réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 100 % en prenant pour hypothèse qu'aucun actionnaire n'exerce ses droits préférentiels de souscription à l'exception du public et du groupe SMABTP qui les exercent en intégralité et que les Actions Nouvelles non souscrites à titre irréductible et réductible sont allouées au groupe SMABTP conformément à son engagement de souscription

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽¹⁾
Groupe SMABTP ⁽²⁾	103 415 189	77,8%	103 415 189	77,8%
AG Finance	890 957	0,7%	890 957	0,7%
La Mutuelle Générale	939 924	0,7%	939 924	0,7%
MH Puccini	1 837 157	1,4%	1 837 157	1,4%
Suravenir	1 145 089	0,9%	1 145 089	0,9%
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs	8 053	0,0%	8 053	0,0%
Auto-détention	17 103	0,0%	0	0,0%
Public	24 637 040	18,5%	24 637 040	18,5%
Total	132 890 512	100,0%	132 873 409	100,0%

Répartition indicative du capital et des droits de vote après réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 75 %, en prenant pour hypothèse qu'aucun actionnaire autre que le groupe SMABTP n'exerce de droit préférentiel de souscription et en tenant compte de l'engagement de souscription du groupe SMABTP (les Actions Nouvelles émises seraient intégralement souscrites par le groupe SMABTP) :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽¹⁾
Groupe SMABTP ⁽²⁾	95 902 800	92,4%	95 902 800	92,4%
AG Finance	890 957	0,9%	890 957	0,9%
La Mutuelle Générale	939 924	0,9%	939 924	0,9%
MH Puccini	1 837 157	1,8%	1 837 157	1,8%
Suravenir	1 145 089	1,1%	1 145 089	1,1%
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs	8 053	0,0%	8 053	0,0%
Auto-détention	17 103	0,0%	0	0,0%
Public	3 079 630	3,0%	3 079 630	3,0%
Total	103 820 713	100,0%	103 803 610	100,0%

Répartition indicative du capital et des droits de vote après réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 100 %, en prenant pour hypothèse qu'aucun actionnaire autre que le groupe SMABTP n'exerce de droit préférentiel de souscription et en tenant compte de l'engagement de souscription du groupe SMABTP (les Actions Nouvelles émises seraient intégralement souscrites par le groupe SMABTP) :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽¹⁾
Groupe SMABTP ⁽²⁾	124 972 599	94,0%	124 972 599	94,1%
AG Finance	890 957	0,7%	890 957	0,7%
La Mutuelle Générale	939 924	0,7%	939 924	0,7%
MH Puccini	1 837 157	1,4%	1 837 157	1,4%
Suravenir	1 145 089	0,9%	1 145 089	0,9%
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs	8 053	0,0%	8 053	0,0%
Auto-détention	17 103	0,0%	0	0,0%
Public	3 079 630	2,3%	3 079 630	2,3%
Total	132 890 512	100,0%	132 873 409	100,0%

⁽¹⁾ Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés sans tenir compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

⁽²⁾ Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie BTP, SMA SA et Imperio Assurances et Capitalisation. Eu égard à la participation individuelle de chacune de ces entités au capital de la Société, 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 dans l'hypothèse où, à l'issue de l'Augmentation de Capital, l'une ou plusieurs d'entre elles viendrait à franchir l'un des seuils visés aux articles 234-2 et 234-5 dudit règlement général.

La réalisation de l'Augmentation de Capital n'aura pas de conséquence sur la gouvernance de la Société.

Régime SIIC

Il est rappelé qu'un franchissement des seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraînerait une suspension du Régime SIIC, voire la sortie de ce statut si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital aurait été réalisée (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital

À titre indicatif, les dépenses liées à l'Augmentation de Capital à la charge de la Société (rémunération des intermédiaires financiers, frais juridiques et administratifs) sont estimées à environ 2,3 millions d'euros en cas de souscription à 100 % de l'émission.

Dépenses facturées à l'investisseur par la Société

Sans objet.

4 . 2	Pourquoi ce prospectus est-il établi ?	<p>Ce prospectus est établi à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles. L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et, en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.</p> <p>Déclaration sur le fonds de roulement net</p> <p>A la date du Prospectus, et sans prise en compte de l'engagement de souscription à l'Augmentation de Capital pris par le principal actionnaire de la Société (voir la section 5.2.2), la Société ne dispose pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour faire face à ses besoins pour les 12 prochains mois. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le montant de trésorerie du Groupe à la date du 30 novembre 2024 est de 50,5 millions d'euros. - Compte tenu (i) du niveau d'endettement du Groupe de 857,7 millions d'euros au 30 septembre 2024 dont 300 millions d'euros arrivant à échéance au cours de juillet 2025 (RCF Pool CADIF 2018 de 100 millions d'euros et EuroPP 2015 de 200 millions d'euros), (ii) de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) de la Société au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite contractuelle soit 50 % (la Société a obtenu la modification des contrats de financement concernés, relevant le ratio LTV de 50 % à 55 % pour la date de test du 31 décembre 2024). En l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital, il est fortement probable que le covenant LTV ne pourra pas être respecté au 30 juin 2025. - Compte tenu (i) du passif financier du Groupe, (ii) de la variation des taux, et (iii) du niveau de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020-2024 avec un nominal de 480 millions d'euros à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 millions d'euros), ainsi que (iv) de la capacité du Groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cession dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne soit plus respecté dès le 30 juin 2025 en l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital. - En conséquence, la Société estime être en insuffisance de fonds de roulement à compter du mois de juillet 2025 et qu'environ 854,1 millions d'euros (avant prise en compte de la ligne SMA disponible de 350 millions d'euros) seraient nécessaires pour couvrir ses besoins au cours des 12 prochains mois. Ce montant intègre le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette non cautionnées et non garanties (de 844,5 millions d'euros au 30 septembre 2024) que les créanciers pourraient demander dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un de ses covenants (étant précisé que les TSDI ne seraient pas concernés par un tel remboursement anticipé en l'absence de clause de défauts croisés avec la dette). <p>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 l'Augmentation de Capital 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.</p> <p>La réalisation de l'Augmentation de Capital permettrait à la Société de respecter les covenants susmentionnés et ainsi d'éviter d'avoir à rembourser par anticipation l'intégralité de sa dette en cas de souscription de l'Augmentation de Capital à hauteur de 100 % de son montant (soit environ 596,6 millions d'euros nets) et ainsi de disposer d'un fonds de roulement suffisant pour faire face à ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date du Prospectus. Compte-tenu de l'utilisation du produit de l'émission indiqué ci-dessous le fonds de roulement serait également suffisant si l'Augmentation de Capital n'était souscrite qu'à hauteur de 75 % de son montant (soit environ 446,9 millions d'euros nets) eu égard à l'engagement de souscription du groupe SMABTP.</p> <p>Dans l'hypothèse où l'Augmentation de Capital ne serait pas réalisée la continuité d'exploitation de la Société serait compromise ce qui pourrait entraîner, en l'absence d'accord avec ses créanciers, son état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.</p> <p>Utilisation et montant net estimé du produit de l'émission des Actions Nouvelles</p> <p>Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à environ 596,6 millions d'euros.</p> <p>La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 100 %, de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 millions d'euros (maturité juillet 2025) ; - Pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 millions d'euros (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 millions d'euros) ; - Après avoir sécurisé le respect du ratio d'ICR, pour rembourser le TSDI 2020 d'un montant nominal de 180 millions d'euros. 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 réaligant au surplus les intérêts des porteurs du TSDI avec celui des actionnaires ; - Et concernant le solde (soit 60 millions d'euros), 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 millions d'euros. <p>En cas de souscription à l'Augmentation de Capital à hauteur de 75 %, le montant net du produit de l'émission estimé à environ 446,9 millions d'euros sera utilisé : (i) pour rembourser les Euro PP d'un montant de 200 millions d'euros, (ii) pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 et SLL CADIF 2024 et (iii) pour sécuriser le respect des covenants bancaires.</p> <p>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.</p> <p>Contrat de garantie</p> <p>L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. L'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un contrat de direction qui sera conclu le 17 décembre 2024 (le « Contrat de Direction ») entre la Société, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Société Générale en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés (ensemble, les « Établissements Financiers »). Le Contrat de Direction pourra être résilié à tout moment par les Établissements Financiers, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, sous certaines conditions et dans certaines circonstances.</p> <p>Engagements de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction ou de quiconque entendant souscrire à plus de 5 % des Actions Nouvelles</p> <p><u>Engagement du groupe SMABTP</u></p> <p>Etant rappelé que le montant cible de l'Augmentation de Capital s'élève à 600 millions d'euros, le groupe SMABTP, qui détient 8.693.401 actions existantes représentant 52,33 % du capital de la Société à la date du Prospectus, s'est engagé 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, (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 répartira librement conformément à l'article L. 225-134, I., 2° du Code de commerce.</p> <p>Aucune acquisition / cession de droits préférentiels de souscription sur le marché n'est prévue par le groupe SMABTP (des transferts entre entités du groupe SMABTP actionnaires de la Société pouvant éventuellement intervenir à des fins de gestion de participation).</p> <p>Principaux conflits d'intérêts liés à l'offre</p> <p>Les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. La Société a conclu le 2 juin 2015 un contrat de liquidité avec la société de Bourse Gilbert Dupont (groupe Société Générale), pour une durée de 12 mois renouvelable annuellement par tacite reconduction.</p> <p>Il est précisé que si, à l'issue de l'offre, les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'Augmentation de Capital, les actions non souscrites seront librement réparties par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-134, I., 2° du Code de</p>
-------------	---	---

	<p>commerce, en considération de l'engagement de souscription du groupe SMABTP. Dans ce contexte, le groupe SMABTP a fait savoir que, dans l'hypothèse où le Conseil viendrait à lui allouer tout ou partie desdites actions, les administrateurs qui lui sont liés s'abstiendront de voter la délibération du Conseil d'administration qui déciderait ladite allocation. Il en sera de même de tout autre actionnaire membre du Conseil d'administration dans la même situation en application des stipulations du règlement intérieur du Conseil d'administration de la Société sur la gestion des conflits d'intérêt.</p> <p>Personne ou entité offrant de vendre des actions</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p> <p>Engagement de conservation des principaux actionnaires</p> <p>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 de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>
--	---