

## 2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### 2.5.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

**Expertise et Audit SA**  
26, rue Cambacérès  
75008 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

**SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque  
75008 PARIS

---

#### Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le paragraphe 2.6 des notes aux états financiers précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

Le paragraphe 4 des notes aux états financiers précise la nature du risque et les conséquences d'une sortie du régime SIIC de la Société de la Tour Eiffel. Nos travaux ont consisté à vérifier, notamment sur la base des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, que les notes aux états financiers donnent une information appropriée de la situation fiscale de la Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III. VERIFICATION SPECIFIQUE**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2015

Les commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

## 2.5.2 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

**Expertise et Audit SA**  
26, rue Cambacérès  
75008 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

**SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque  
75008 PARIS

---

### Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par les experts et à nous assurer que leurs évaluations confortent les valeurs comptables nettes des actifs immobiliers.
- Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur actuelle avaient été enregistrées.
- Le paragraphe des « Généralités » de l'annexe précise la nature du risque et les conséquences d'une sortie du régime SIIC de la Société de la Tour Eiffel. Nos travaux ont consisté à vérifier, notamment sur la base des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, que les notes aux états financiers donnent une information appropriée de la situation fiscale de la Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 6 mars 2015

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS

## **2.5.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

**Expertise et Audit SA**  
26, rue Cambacérès  
75008 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

**SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque  
75008 PARIS

---

### **Aux actionnaires,**

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- **Avance en compte courant d'associé par la SMABTP à votre Société (Conseil du 16 octobre 2014)**

Votre conseil d'administration du 16 octobre 2014 a autorisé une convention trésorerie, d'un montant maximal de 68 000 000 euros entre la SMABTP et la Société en vue de l'acquisition, par la Société, d'un immeuble de bureaux situés à Suresnes (92150) et loué à Capgemini. Cette avance en compte-courant, d'une durée minimale de deux ans renouvelable pour deux ans, sera rémunérée au taux de 3% l'an. La Société pourra la rembourser à tout moment en totalité ou partiellement sans pénalité.

Au 31 décembre 2014, l'avance de trésorerie s'élève à 68 000 000 euros.

La rémunération versée par la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL à SMABTP au titre de l'exercice 2014 s'élève à 419 333 euros.

Administrateurs et actionnaires intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, SMABTP.

- **Convention de trésorerie entre SMABTP et votre Société (Conseil du 16 octobre 2014)**

Une convention trésorerie, d'un montant maximal de 350 millions d'euros, entre la SMABTP et la Société a été autorisée par votre conseil d'administration du 16 octobre 2014 afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société. La durée de cette convention sera de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3%/an ; aucune garantie ne sera requise. Votre Société aura une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalité.

Au 31 décembre 2014, cette convention n'a pas encore été conclue et n'a donc pas produit d'effet sur l'exercice 2014.

Administrateurs et actionnaires intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, SMABTP.

### **Conventions et engagements des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale**

Nous portons à votre connaissance les conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2013, qui figuraient dans notre rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés complémentaire relatif à l'exercice 2013 et qui n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

- **Avenant n° 2 à la convention de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général de votre société : modification de l'indemnité de départ contraint (Conseil du 25 avril 2013)**

Le 22 mai 2013, votre société a conclu un avenant modifiant l'indemnité de départ contraint de Monsieur Renaud Haberkorn, à effet au 1er janvier 2014. Cet avenant n° 2 à la convention de nomination de Renaud Haberkorn a ramené l'indemnité de révocation de 1.200.000 euros à un montant correspondant à un an de rémunération fixe et variable versée par la Société de la Tour Eiffel et Tour Eiffel Asset management l'année précédant la révocation.

Cette indemnité en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé ou en cas de non renouvellement de ses mandats en qualité de Directeur général de votre société et/ou de gérant de Tour Eiffel Asset Management ou en cas de baisse de la rémunération fixe globale afférente à ces fonctions, est soumise aux critères de performance suivants :

- En cas de départ contraint en 2014 : un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash flow courant supérieur ou égal à 28,5 millions d'euros pour l'année 2013.
- En cas de départ contraint en 2015 : un LTV inférieur ou égal à 46,5% fin 2014 et un cash flow courant supérieur ou égal à 24,5 millions d'euros pour l'année 2014.
- En cas de départ contraint en 2016 et au-delà : le conseil mettra en place de nouveaux critères, et à défaut, les critères applicables en cas de départ en 2015 continueront à s'appliquer.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn.

Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance tels que prévus à la Convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, étaient atteints. Une indemnité de 900 000 euros a ainsi été versée par la Société de la Tour Eiffel et Tour Eiffel Asset Management à Monsieur Haberkorn à l'issue de ce Conseil d'Administration.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Contrat de conseil avec HAVAS WORLDWIDE PARIS**

Le 13 décembre 2013, votre société a conclu un contrat de conseil en communication financière à durée indéterminée entrant en vigueur rétroactivement le 1er novembre 2013. Les honoraires forfaitaires suivants ont été fixés :

- Honoraires forfaitaires mensuels de sept mille euros hors taxes,
- Et des honoraires de succès de quarante mille euros hors taxes qui seront attribués à HAVAS WORLDWIDE PARIS en cas d'atteinte des objectifs de votre société.

Les honoraires facturés à votre société en 2014 au titre de ce contrat s'élèvent à 83 944 euros.

- **Contrat de prestation de services avec la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS**

Ce contrat signé le 7 janvier 2013, confié à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENT -dont Mark Inch est gérant- la mission d'assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apports d'actifs, Le contrat s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2014 d'une somme de 196 667 euros.

Ce contrat a été conclu pour une durée ferme de vingt mois et a pris fin le 31 août 2014.

- **Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Monsieur Robert Waterland a perçu de la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, 46 625 euros du 1er janvier au 28 février 2014 au titre de son contrat de travail signé le 25 septembre 2012 et modifié par avenant du 13 février 2014.

Ce contrat a pris fin de manière anticipée sans indemnité le 28 février 2014.

- **Avenant n° 1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général de la société modifiant sa rémunération (Conseil du 17 janvier 2013).**

Monsieur Renaud Haberkorn a perçu une rémunération brute de 84 974 euros au titre de l'exercice 2014 en qualité de Directeur général de votre société.

## **Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 5 décembre 2014, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 20 mars 2014.

- **Avenant au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Un avenant au contrat de travail à durée déterminée a été conclu le 13 février 2014 entre Monsieur Waterland et la société TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT pour mettre fin à ce dit contrat de manière anticipée le 28 février 2014 sans indemnité.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 6 mars 2015

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS



## **2.5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

**Expertise et Audit SA**  
26, rue Cambacérés  
75008 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 31.755.905 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque  
75008 PARIS

---

### **Aux Actionnaires,**

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2015

Les commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène KERMORGANT

Yves NICOLAS