

2.4 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2.4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérès
75008 Paris

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 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 2015, 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 CONSOLIDES

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable exposé dans le paragraphe 3 de l'annexe aux comptes consolidés relatif à la valorisation des immeubles de placement.

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 3 de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à l'application de la méthode du coût amorti pour la valorisation des immeubles de placement dans le cadre de l'option offerte par le paragraphe 30 de la norme IAS 40. Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice 2014, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de cette option. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice 2014.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite

- Le paragraphe 5.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur recouvrable des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que les évaluations retenues par la direction sont cohérentes avec les valeurs recouvrables ainsi déterminées et à vérifier que l'information donnée aux paragraphes 5.1.2 et 5.1.3 de l'annexe était appropriée.

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 avril 2016

Expertise et Audit SA
Membre de RSM International

PricewaterhouseCoopers Audit

Stéphane Marie

Jean-Baptiste Deschryver

2.4.2 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Expertise et Audit SA
26, rue Cambacérès
75008 Paris

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS
Société anonyme

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SOCIETE 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 1.2 « Valorisation des actifs » 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 « Participations et autres titres immobilisés » 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 constatées pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur actuelle étaient cohérentes avec ces expertises.

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 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 avril 2016

Expertise et Audit SA
Membre de RSM International

PricewaterhouseCoopers Audit

Stéphane MARIE

Jean-Baptiste DESCHRYVER

2.4.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Expertise et Audit SA
Membre de RSM International
26, rue Cambacérés
75008 Paris

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS
Société anonyme

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-40 du code de commerce.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- **Convention d'avance en compte courant avec SMAvie en vue de financer l'acquisition de l'immeuble « Le Vauban » (Conseil du 28 mai 2015) :**

Une convention d'avance en compte courant de 26 598 198,80 euros avec SMAvie en vue de financer l'acquisition par la Société De La Tour Eiffel de l'immeuble dénommé « Le Vauban » situé 17 rue Paul Dautier 78140 Vélizy Villacoublay a été conclue le 18 mars 2015.

Cette avance de trésorerie, d'une durée de deux ans renouvelable pour la même durée, est rémunérée au taux de 3% l'an. La Société De La Tour Eiffel peut procéder à tout moment et sans pénalités au remboursement de cette avance.

Cette avance a été mise en place à bref délai afin que la Société De La Tour Eiffel dispose des fonds nécessaires au financement de cette acquisition, sans autorisation préalable du Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration dans sa séance du 28 mai 2015 a autorisé a posteriori cette convention.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2016, après avoir pris en compte que cette avance pouvait être remboursée par anticipation sans pénalités, qu'elle était rémunérée au taux d'intérêt favorable de 3 % et n'était assortie d'aucune garantie, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de la Société.

⇒ La rémunération versée par la Société De La Tour Eiffel à SMAvie au titre de l'exercice 2015 s'élève à 299 229,74 euros.

Cette avance a été remboursée intégralement le 31 juillet 2015.

Administrateurs intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, et SMAvie.

▪ **Convention d'avance en compte courant avec SMAvie en vue de financer l'acquisition de l'immeuble « Le Berlioz » (Conseil du 28 mai 2015) :**

Une convention d'avance en compte courant de 33 048 738,27 euros avec SMAvie en vue de financer l'acquisition par la Société De La Tour Eiffel de l'immeuble dénommé « Le Berlioz » situé 4 bis rue de la Redoute, 78280 Guyancourt a été conclue le 15 avril 2015.

Cette avance de trésorerie, d'une durée de deux ans renouvelable pour la même durée, est rémunérée au taux de 3% l'an. La Société De La Tour Eiffel peut procéder à tout moment et sans pénalités au remboursement de cette avance.

Cette avance a été mise en place à bref délai afin que la Société De La Tour Eiffel dispose des fonds nécessaires au financement de cette acquisition, sans autorisation préalable du Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration dans sa séance du 28 mai 2015 a autorisé a posteriori cette convention.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2016, après avoir pris en compte que cette avance pouvait être remboursée par anticipation sans pénalités, qu'elle était rémunérée au taux d'intérêt favorable de 3 % et n'était assortie d'aucune garantie, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de la Société.

La rémunération versée par la Société De La Tour Eiffel à SMAvie au titre de l'exercice 2015 s'élève à 462 682,34 euros.

Cette avance a été remboursée intégralement le 10 novembre 2015.

Administrateurs intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Milléquant, et SMAvie.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) *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.

▪ **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, était rémunérée au taux de 3% l'an. La Société pouvait la rembourser à tout moment en totalité ou partiellement sans pénalité.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2016, après avoir pris en compte que cette avance pouvait être remboursée par anticipation sans pénalités, qu'elle était rémunérée au taux d'intérêt favorable de 3 % et n'était assortie d'aucune garantie, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de la Société.

La rémunération versée par la Société de La Tour Eiffel à SMABTP au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 212 666,67 euros.

Cette avance a été remboursée intégralement le 31 juillet 2015.

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

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

▪ **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, et ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2015, afin de faciliter le redéploiement de l'activité de la Société. La durée de cette convention était de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3%/an ; aucune garantie n'était requise. Votre Société avait une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalité.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2016, après avoir pris en compte que cette avance pouvait être remboursée par anticipation sans pénalités, qu'elle était rémunérée au taux d'intérêt favorable de 3 % et n'était assortie d'aucune garantie, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de la Société et que cet intérêt pour la Société reste justifié.

Administrateurs et actionnaires intéressés : Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur Bernard Millequant, SMABTP

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 6 avril 2016

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Stéphane MARIE

Jean-Baptiste DESCHRYVER

2.4.4 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 2015)

Expertise et Audit SA

26, rue Cambacérès
75008 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société Anonyme au capital de 47 318 460 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

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 2015.

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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2016

Les commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Stéphane Marie

Jean-Baptiste Deschryver