

6. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Expertise & Audit SA

39, avenue de Friedland
75008 Paris

Aux actionnaires de :

Société de la Tour Eiffel

Société Anonyme au capital de 31 269 580 €

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

20-22, rue de la Ville-l'Évêque
75008 Paris

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.

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 à effet au 1^{er} janvier 2014. Cette indemnité de 1 200 000 € 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 M€ 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 M€ 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.

Avenant n° 2 au contrat-cadre d'asset management signé entre votre Société et Tour Eiffel Asset Management le 26 avril 2004 (Conseil du 24 juillet 2013)

Cet avenant signé le 3 septembre 2013 a pour objet de compléter l'article 8 – « rémunération » du contrat afin que les opérations de ventes d'actifs n'ayant pas abouti donnent lieu à paiement d'honoraires par votre Société à Tour Eiffel Asset Management.

Les honoraires facturés en 2013 à ce titre par Tour Eiffel Asset Management s'élèvent à 2 813 690 € dont 2 182 490 € laissés à la charge de votre Société.

Ces honoraires sont inclus dans le montant de 6 894 398 € de rémunération versée par la Société de la Tour Eiffel à Tour Eiffel Asset Management et dans la refacturation aux filiales du montant de 6 029 358 € décrit ci-après.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Frédéric Maman et Renaud Haberkorn.

Avenant n° 7 au contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management (Conseil du 4 décembre 2013)

Le 30 décembre 2013, votre Société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat-cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Tour Eiffel Asset Management et laissés à la charge de votre Société en 2013 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 €.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Frédéric Maman et Renaud Haberkorn.

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 et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

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

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 1^{er} 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 2013 au titre de ce contrat s'élèvent à 14 000 €.

Administrateur intéressé : Madame Mercedes Erra.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 19 mars 2014, votre Conseil d'administration a décidé d'autoriser *a posteriori* cette convention.

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.

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 19 mars 2014, votre Conseil d'administration a décidé d'autoriser *a posteriori* cette convention.

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.

Avec Tour Eiffel Asset Management

Le contrat-cadre d'*asset management* conclu le 24 avril 2004 et modifié par avenant du 30 novembre 2006 s'est poursuivi au cours de l'exercice.

La rémunération versée par la Société de la Tour Eiffel à Tour Eiffel Asset Management au titre de l'exercice 2013 s'élève à 6 894 398 €.

Avec les filiales

- Le contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'*asset management* (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 6 029 358 €.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la Société de la Tour Eiffel (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 367 673 € au titre des frais de direction.

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, s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2013 d'une somme de 295 000 €.

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

Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 83 333 € du 1^{er} janvier au 28 février 2013 (date de fin de sa période de préavis) en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Par ailleurs, Monsieur Robert Waterland a perçu de la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, 232 060 € du 1^{er} mars au 31 décembre 2013 au titre de son contrat de travail signé le 25 septembre 2012.

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

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs 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 nomination du Directeur général

Le 17 octobre 2011, votre Société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de directeur général de la Société à effet du 1^{er} septembre 2012 et prévoyant une indemnité de révocation de 1 200 000 € en cas de départ contraint non lié à

une faute de l'intéressé et subordonnée pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn aux critères de performance suivants :

- En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012,
- En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 54 M€ pour l'année 2013.

Aucun effet en 2013 au titre de cette convention.

Par ailleurs, cette convention a été modifiée par l'avenant n° 2 signé le 22 mai 2013.

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 30 mai 2013, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 20 mars 2013.

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 garantie de 200 000 € au titre de l'exercice 2013 en qualité de Directeur général de votre Société.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2014

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
Yves Nicolas