

6.2.3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions 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 déjà approuvées 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 soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Nouvelle émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 14 avril 2020.

Administrateurs concernés :

Les sociétés SMABTP, SMA Vie Btp, SMA SA, MM PUCCINI, LA MUTUELLE GÉNÉRALE, Suravenir, Messieurs Patrick Bernasconi, Jacques Chanut (à compter de ses prises de fonction au sein du groupe SMA).

Nature et objet :

Votre Société a procédé le 19 juin 2020 à l'émission de 180 millions d'euros de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) assortis d'un coupon de 4,5 % avec une première possibilité de remboursement dans cinq ans.

Les TSDI ont été souscrits le 19 juin 2020 de la façon suivante :

- Groupe SMA : 148 millions d'euros ;
- Malakoff Humanis : 15 millions d'euros ;
- La Mutuelle Générale : 4 millions d'euros ;
- Suravenir : 13 millions d'euros.

Modalités :

Au titre de cette convention, le total des intérêts constatés s'est élevé à 4 327 397 euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Votre Conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : cette convention a permis à votre Société de renforcer ses fonds propres afin de poursuivre son plan de développement (développements, redéveloppements du patrimoine et des réserves foncières, acquisitions ciblées d'actifs sécurisés).

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société SMABTP, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

Administrateurs concernés :

Les sociétés SMABTP, SMAVie Btp, SMA SA, Messieurs Hubert Rodarie (jusqu'au 27 mai 2020), Patrick Bernasconi, Jacques Chanut (à compter de ses prises de fonction au sein du groupe SMA) et Didier Ridoret (jusqu'au 1^{er} septembre 2020).

Nature et objet :

Une convention de trésorerie, d'un montant maximal de 350 millions d'euros, entre la société SMABTP et votre Société a été autorisée par votre Conseil d'administration du 16 octobre 2014, ratifiée par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2015 et conclue le 22 novembre 2016, afin de faciliter le déploiement de l'activité de votre Société. La durée de cette convention est de cinq ans avec un taux d'intérêt de 3 % l'an ; aucune garantie n'est requise. Votre Société a une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalité.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 5 mars 2020, considère qu'elle a été conclue dans l'intérêt de votre Société et que celui-ci reste justifié.

Modalités :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucun montant n'a été tiré ou remboursé et aucun intérêt n'a été constaté.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

ERNST & YOUNG et Autres

Jean Philippe Bertin