

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE**



initée par la société

EUROBAIL

Présenté par



**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES D'EUROBAIL**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Eurobail a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 25 juin 2014, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son règlement général et à l'instruction de l'AMF n°2006-07.
Ce document a été établi sous la responsabilité d'Eurobail.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat initiée par Eurobail sur les actions Société de la Tour Eiffel, visée par l'AMF le 24 juin 2014, sous le n°14-324, en application d'une décision de conformité du même jour (ci-après la « **Note d'Information** »).

Le présent document et la Note d'Information sont disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et d'Eurobail (www.mi29.fr) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

- Eurobail, 29 rue de Monceau, 75 008, Paris ; et,
- Natixis, 47, quai d'Austerlitz, 75 013, Paris.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat, afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

1. Présentation et résumé de l'offre	3
1.1. Principales caractéristiques de l'Offre	3
1.2. Coûts et modalités de financement de l'Offre	5
1.2.1. Coûts liés à l'Offre.....	5
1.2.2. Modalités de financement de l'Offre	5
2. Identité et caractéristiques de l'Initiateur	6
2.1. Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur	7
2.1.1. Dénomination.....	7
2.1.2. Forme juridique, nationalité, siège social	7
2.1.3. Registre de Commerce et des Sociétés	7
2.1.4. Durée.....	7
2.1.5. Objet social.....	7
2.1.6. Exercice social	8
2.1.7. Affectation des résultats	8
2.1.8. Dissolution – Liquidation	8
2.1.9. Contestations	8
2.2. Informations générales concernant le capital social de l'Initiateur	8
2.2.1. Capital social.....	8
2.2.2. Forme des actions.....	8
2.2.3. Cession et transmission des actions	8
2.2.4. Pacte d'actionnaires.....	9
2.2.5. Droits de vote	9
2.2.6. Répartition du capital et des droits de vote d'Eurobail.....	9
2.2.7. Direction et commissariat aux comptes de l'Initiateur.....	9
2.3. Description des activités de l'Initiateur.....	10
2.3.1. Evénements exceptionnels et litiges significatifs	10
2.3.2. Salariés	10
2.4. Informations financières de l'Initiateur.....	10
3. Personnes assumant la responsabilité du présent document	17

1.1. Principales caractéristiques de l'Offre

Le présent document est établi, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, par la société Eurobail, société anonyme au capital de 27.720.000 euros, dont le siège social est sis 29 rue de Monceau – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 052 586 (« **Eurobail** » ou l'« **Initiateur** »), dans le cadre de son offre publique d'achat visant les actions de la Société de la Tour Eiffel, société anonyme au capital de 31.269.580 euros dont le siège social est sis 20-22 rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 182 269 (la « **Société de la Tour Eiffel** » ou la « **Société** ») d'acquérir dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »), au terme de laquelle l'Initiateur offre irrévocablement aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, d'acquérir la totalité de leurs actions au prix unitaire de 55 euros (coupon attaché), payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites dans la Note d'Information.

Les actions Société de la Tour Eiffel sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé Euronext à Paris sous le code ISIN FR0000036816 (mnémonique EIFF).

L'Initiateur est une société ayant pour objet la location et la gestion de biens immobiliers qui est détenue à 99,85% par la société Maison d'Investissement Mi²⁹ (« **Mi²⁹** »). Mi²⁹ est une société familiale spécialisée dans l'investissement et la gestion à long terme d'actifs immobiliers commerciaux et de bureaux et contrôle, outre l'Initiateur, plusieurs sociétés exerçant une activité foncière et immobilière (le « **Groupe Mi²⁹** »).

L'Initiateur, ses sociétés affiliées, Maison d'Investissement Mi²⁹ (« **Mi²⁹** ») et Foncière Wilson et son actionnaire majoritaire (au travers de la société Mi²⁹), M. Chuc Hoang, détenaient ensemble, au 4 juin 2014, date de dépôt de l'Offre, 1.895.247 actions de la Société représentant 30,31% du capital social et des droits de vote théoriques de la Société sur la base d'un nombre total de 6.253.916 actions de la Société. Ces actions sont réparties comme suit :

- 629.543 actions détenues directement par la société Eurobail et représentant 10,07% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- 1.254.050 actions détenues par Mi²⁹ et représentant 20,05% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- 11.328 actions détenues par la société Foncière Wilson et représentant 0,18% du capital social et des droits de vote de la Société ; et
- 326 actions détenues par M. Chuc Hoang et représentant 0,01% du capital social et des droits de vote de la Société.

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues, directement ou indirectement par l'Initiateur et les sociétés et personnes de son groupe à la date du 4 juin 2014, date de dépôt de l'Offre, soit, à la connaissance de l'Initiateur :

- un nombre maximum de 4.358.669 actions existantes représentant 69,69% du capital social et des droits de vote théoriques de la Société sur d'un nombre total de 6.253.916 actions ; et

- la totalité des actions qui seraient susceptibles d'être émises à raison de l'exercice des options de souscription d'actions attribuées par la Société (les « **Options** ») pour autant qu'elles soient exerçables avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (tel que ce terme est défini à la section 2.10 ci-dessous), soit à la connaissance de l'Initiateur 113.427 actions ;

soit, à la connaissance de l'Initiateur, à la date du 4 juin 2014, date de dépôt de l'Offre, un nombre total maximum d'actions de la Société visées par l'Offre égal à 4.472.096 (ci-après les « **Actions Visées** »).

Postérieurement au dépôt de l'Offre, MI29 a acquis 27.187 actions de la Société, représentant 0,43% du capital et des droits de vote.

A la date de la présente note d'information, l'Initiateur détient donc, seul et de concert avec ses affiliés, un total de 1.922.434 actions représentant 30,74% du capital et des droits de vote de la Société.

Il est précisé que l'Offre ne porte pas :

- sur les actions sous-jacentes aux 18.578 Options attribuées en 2012 et 2013 par la Société (Plans 10 et 11) dans la mesure où ces dernières ne seront pas exerçables d'ici la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte,
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire) :
 - a. sur les 20.000 actions gratuites définitivement attribuées à la date de la présente note d'information dont la période de conservation n'aura pas expiré avant la clôture de l'Offre, et le cas échéant de l'Offre Réouverte ;
 - b. sur les 34.475 actions gratuites non encore émises qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été livrées à leurs bénéficiaires par la Société ; et
- ni sur les 600.000 bons autonomes de souscription d'actions, exerçables au gré de la Société, émis par la Société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres (les « **Bons** »), dans la mesure où ceux-ci sont contractuellement incessibles et s'apparentent à une ligne de financement en fonds propres (*equity line*)¹. Il convient de noter que l'émission d'actions nouvelles résultant de l'exercice des Bons est décidée de manière discrétionnaire par la Société, aux moments qui lui paraissent appropriés, sous réserve des conditions prévues dans le contrat d'émission du 21 février 2013 à tout moment entre le 21 février 2013 et au plus tard le 21 février 2016. La Société a déclaré dans sa Note en Réponse à l'offre déposée par la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics - SMABTP (la « **SMABTP** ») ne pas avoir l'intention de demander l'exercice des Bons et l'Initiateur n'a pas connaissance d'une quelconque intention de la Société de demander cet exercice dans le cadre de la présente Offre.

Cette Offre constitue par ailleurs une offre concurrente à (i) l'offre publique d'achat initiale déposée le 29 janvier 2014 par la SMABTP et déclarée conforme par l'AMF le 4 mars 2014, au

¹ Source : note en réponse de la Société approuvée par l'AMF le 19 mars 2014 (la « **Note en Réponse** »).

titre de laquelle la SMABTP s'était engagée auprès des actionnaires de la Société à acquérir toutes les actions (y compris celles issues de l'exercice des Options) de cette dernière au prix de 48 euros par action à la condition de l'obtention, à l'issue de la clôture de la période initiale de l'offre, de 51% au moins du capital et des droits de vote de la Société (l'« Offre Initiale »), et (ii) à l'offre publique d'achat en surenchère à son Offre Initiale déposée par la SMABTP, le 16 avril 2014 et déclarée conforme par l'AMF le 29 avril 2014, par laquelle la SMABTP s'est engagée auprès des actionnaires de la Société (x) à acquérir toutes les actions (y compris celles issues de l'exercice des Options) de cette dernière au prix de 53 euros par action (en lieu et place du prix de 48 euros offert au titre de l'Offre Initiale de la SMABTP), (y) à abaisser le seuil de réussite de son offre à 40% du capital et des droits de vote de la Société (en lieu et place de 51% au titre de l'Offre Initiale de la SMABTP), et à prendre en charge une partie des frais de courtage qui seraient supportés par les actionnaires désireux d'apporter leurs titres à l'offre de la SMABTP.

A la suite du dépôt de la présente Offre, SMABTP a déposé, le 13 juin 2014 un nouveau projet d'offre publique en surenchère et propose désormais d'acquérir les actions de la Société au prix unitaire de 58 euros. En outre, SMABTP a supprimé le seuil de renonciation stipulé dans son offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale conformément aux articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF et sera ouverte pour une durée de 25 jours de négociation.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la présente Offre est présentée par Natixis qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

1.2. Coûts et modalités de financement de l'Offre

1.2.1. Coûts liés à l'Offre

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris notamment les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication est estimé à environ 1.500.000 euros (hors taxes).

1.2.2. Modalités de financement de l'Offre

L'acquisition de la totalité des actions susceptibles d'être apportées à l'Offre représenterait, sur la base d'un prix d'Offre de 55,00 euros par action, un montant maximal de 241.290.280 euros hors frais divers et commissions.

Outre les accords conclus avec Caravelle et Effi-Invest II décrits au paragraphe 1.3 de la Note d'Information, l'Initiateur a également conclu un accord d'investissement avec ColFin Tour Eiffel S.à.r.l, société indirectement contrôlée par des fonds conseillés par Colony Capital LLC, qui s'est engagée à souscrire plusieurs tranches d'obligations simples et d'obligations remboursables en actions de la Société, en vue du financement de l'Offre pour un montant maximum de 162.608.545 euros.

Dans le cadre de ce financement, il a été convenu que l'intégralité des actions déjà détenues par l'Initiateur et Mi²⁹ au capital de la Société, ainsi que celles qui seraient acquises à l'issue de l'Offre ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant, seraient nanties au profit de ColFin Tour Eiffel S.à.r.l (exception faite des actions acquises par Caravelle et Effi-Invest II dans le cadre des reclassements décrits au paragraphe 1.3 de la Note d'Information).

Ainsi, l'Offre sera financée par tranches successives :

- à hauteur d'un montant maximum de 71.173.520 euros par des obligations simples souscrites par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l (maturité 5 ans) permettant de financer un nombre maximum de 1.245.925 actions représentant 19,83% du capital² de la Société;
- à hauteur d'un montant maximum de 17.276.490 euros par des obligations remboursables en actions de la Société appelées à être souscrites par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l, qui a pris tous engagements à cet égard permettant de financer un nombre maximum de 314.118 actions représentant 5% du capital³ de la Société ;
- à hauteur d'un montant maximum de 51.829.360 euros par le reclassement d'un nombre maximum de 942.352 actions représentant 15%⁴ du capital de la Société, auprès de la société Caravelle dans les conditions exposées au paragraphe 1.3 ci-dessus ;
- à hauteur d'un montant maximum de 29.500.020 euros par le reclassement d'un nombre maximum de 536.364 actions représentant 8,54%⁵ du capital de la Société auprès de la société Effi-Invest II dans les conditions exposées au paragraphe 1.3 ci-dessus ;
- à hauteur d'un montant maximum de 16.338.245 euros par des obligations remboursables en actions de la Société appelées à être souscrites par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l, qui a pris tous engagements à cet égard permettant de financer un nombre maximum de 297.059 actions représentant 4,73% du capital⁶ de la Société ;
- à hauteur d'un montant maximum de 57.820.290 euros par des obligations simples souscrites par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l (maturité 1 an) permettant de financer un nombre maximum de 1.051.278 actions représentant 16,73% du capital⁷ de la Société, et
- à hauteur d'un montant de 4.675.000 euros par Eurobail (sur fonds propres).

Le nombre maximum d'actions auquel peuvent donner droit ces obligations remboursables en actions représente 9,73% du capital¹⁰ de la Société. Ces obligations remboursables en actions ont une maturité de cinq ans, et ColFin Tour Eiffel S.à.r.l. est en droit de solliciter un remboursement en actions de la Société détenues par Eurobail (selon une parité de un pour un) après l'expiration d'un délai d'un an compter du 4 juin 2014.

Par ailleurs, dans le cadre de l'émission de ces différentes obligations, Eurobail s'est engagé à ce que le ratio LTV de la Société et de ses filiales reste inférieur à 60% et à ce que la Société ne procède pas à certaines opérations exceptionnelles (telles, par exemple, que modification significative de son activité, fusion, scission, apport ou réorganisation résultant en une altération du crédit de la Société, transactions conclues à des conditions qui ne seraient pas de marché, dissolution, liquidation, distributions d'actifs autres que la distribution du dividende en action etc...). Le non respect de ces engagements est susceptible de résulter dans l'obligation pour Eurobail de procéder à un remboursement anticipé.

² Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343.

³ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343.

⁴ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343.

⁵ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343

⁶ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343.

⁷ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6.282.343.

Dans l'attente de la souscription par ColFin Tour Eiffel S.à.r.l. des obligations remboursables en actions visées ci-dessus, ColFin Tour Eiffel S.à.r.l. a obtenu, au profit de Natixis en tant que banque présentatrice et garante de l'Offre, une garantie bancaire à première demande à hauteur du montant maximum de ces obligations remboursables.

Les frais liés à l'Offre seront financés par l'Initiateur sur ses ressources propres.

2. IDENTITE ET CARACTERISTIQUES DE L'INITIATEUR

2.1. Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur

2.1.1. Dénomination

La dénomination sociale de l'initiateur de l'Offre est Eurobail (ci-après, pour les besoins de la présente section 2 la « **Société** »).

2.1.2. Forme juridique, nationalité, siège social

Eurobail est une société anonyme de droit français, dont le siège social est situé 29, rue de Monceau, 75 008, Paris, France.

2.1.3. Registre de Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée au Registre de Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 052 586.

2.1.4. Durée

La Société a été immatriculée le 27 septembre 1972 au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris pour une durée fixée à 99 ans, soit jusqu'au 26 septembre 2071, sauf en cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

2.1.5. Objet social

L'article 2 des statuts de la Société prévoit que :

« La Société a pour objet, en France ou à l'Etranger :

- l'acquisition de tous actifs mobiliers et immobiliers en vue de leur revente ;
- l'acquisition, par voie d'achat, d'apport en nature ou autrement, la prise en location sous forme de location pure et simple, de bail emphytéotique ou de bail à construction et, généralement, la détention à quelque titre que ce soit de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction, sur les terrains acquis, d'immeuble et leur exploitation ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'apport en nature ou autrement, la vente, l'échange, la location, la sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis, non bâtis ou en cours de construction ;
- l'assistance et l'intervention dans le montage de tout type d'opérations financières et immobilières ;
- la gestion des contrats de location financière conclus avant le retrait d'agrément ;
- la prise de participation, sous toute forme, dans toute entreprise existante ou à créer et notamment dans des entreprises industrielles et/ou commerciales.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financière, juridiques, économiques, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société ou son développement».

2.1.6. Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

2.1.7. Affectation des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué du bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, ainsi que de toute somme à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

L'assemblée générale de la Société peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Elle détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

2.1.8. Dissolution – Liquidation

La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale, statuant dans les mêmes conditions que pour les modifications statutaires.

Lors de la dissolution de la Société, la liquidation s'effectue par les soins d'un ou de plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommées par l'assemblée générale qui détermine leurs pouvoirs.

2.1.9. Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et ses actionnaires, soit entre les actionnaires entre eux, à raison des affaires sociales, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

2.2. Informations générales concernant le capital social de l'Initiateur

2.2.1. Capital social

Le capital social d'Eurobail s'élève à 27.720.000 euros.

Il est divisé en 107.677 actions.

2.2.2. Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

2.2.3. Cession et transmission des actions

Les actions de la Société sont librement cessibles.

2.2.4. Pacte d'actionnaires

Aucun pacte d'actionnaires n'a été conclu entre les actionnaires de la Société.

2.2.5. Droits de vote

Chaque action donne droit à un droit de vote.

Le nombre total de droits de vote est égal au nombre d'actions, soit 107.677.

2.2.6. Répartition du capital et des droits de vote d'Eurobail

La Société est contrôlée par la société Mi²⁹, société anonyme de droit français, au capital social de 24.632.072 euros, dont le siège social est situé 29, rue de Monceau, 75 008, Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 391 503 745.

Mi²⁹ est contrôlée par Monsieur Chuc Hoang et les membres de sa famille.

2.2.7. Direction et commissariat aux comptes de l'Initiateur

2.2.7.1. Direction

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) ou plus, pris parmi les actionnaires, nommés pour un mandat d'une durée de six (6) ans par l'assemblée générale. Les administrateurs sont révocables à tout moment avec ou sans motif.

Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et statuer que si la moitié de ses membres est présente ou représentée. Toute décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Administrateurs	Date d'expiration du mandat
Chuc Hoang (Président – Directeur Général)	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016
Philippe Mamez	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016
Mi ²⁹ représentée par M. Pierre du Bourg	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2013
Olivier Dupas	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018
Emmanuel d'Anterroches	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016
Michel Rouger	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2013
Rémy Chardon	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2013

2.2.7.2. Commissariat aux comptes

Les commissaires aux comptes de la Société sont :

Praxor Audit

156, boulevard Hausseman, 75 008, Paris

Deloitte & Associés

185, avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine, 92 210, Saint Cloud

2.3. Description des activités de l'Initiateur

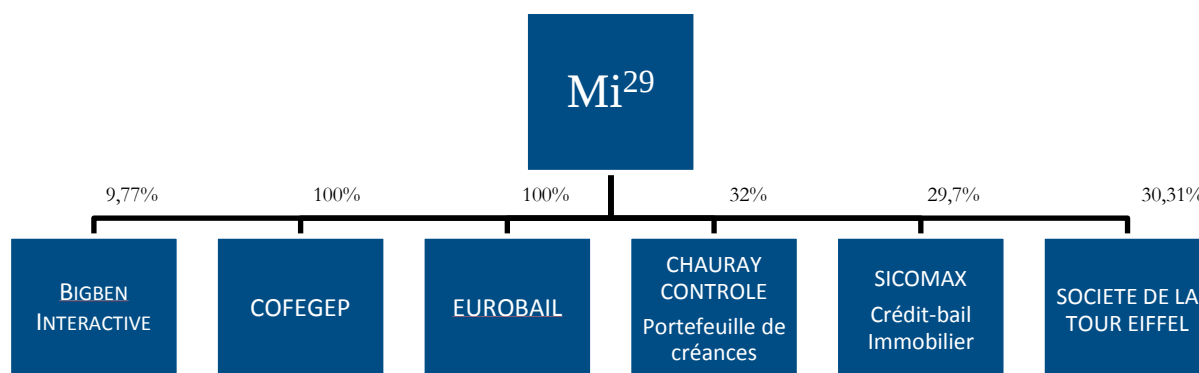
Eurobail appartient au Groupe Mi²⁹ et est spécialisée dans la gestion et la location de biens immobiliers. A cet égard, elle possède et gère un patrimoine immobilier d'environ 350.000 m² de surfaces commerciales et de bureaux.

Les capitaux propres consolidés du Groupe Mi²⁹-Eurobail sont de 194 M€ au 31 décembre 2013.

Le Groupe Mi²⁹ est l'actionnaire principal de la Société de la Tour Eiffel dont il possède plus de 30 % du capital.

Le groupe Mi²⁹ exerce son activité dans les domaines de l'immobilier commercial, de l'achat et de la gestion de créances litigieuses ou non performantes issues du crédit aux entreprises, et de l'investissement dans les sociétés en difficulté.

Un organigramme simplifié du groupe figure ci-après :



2.3.1. *Evènements exceptionnels et litiges significatifs*

A la connaissance de l'Initiateur à la date du présent document, il n'existe pas d'évènement exceptionnel ou de litige significatif susceptible d'affecter défavorablement son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses actifs.

2.3.2. *Salariés*

Le Groupe Mi²⁹ emploie 36 salariés à la date du présent document.

2.4. Informations financières de l'Initiateur

Les états financiers de l'Initiateur relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013, tels qu'arrêtés par le conseil d'administration, figurent ci-après. L'assemblée des actionnaires d'Eurobail approuvant ces comptes ne s'est pas encore tenue.

I - BILAN AU 31 DECEMBRE 2013

A C T I F	31/12/2013			31/12/2012
	BRUTS	AMORTISS. OU PROVIS.	NETS	NETS
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	122		122	
FOND COMMERCIAL	122		122	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	396 124	214 051	182 073	177 124
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL				758
TERRAINS				358
CONSTRUCTIONS				400
OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	391 399	213 339	178 061	173 091
TERRAINS	57 079		57 079	56 957
CONSTRUCTIONS	329 091	190 296	138 795	137 853
FRAIS D'ACQUISITION	5 229	5 078	151	232
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMEUBLES		17 965	-17 965	-21 951
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 725	712	4 013	3 275
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	35 922		35 922	16 609
PARTICIPATIONS ET ACTIVITE PORTEFEUILLE	24 877		24 877	5 694
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	2 347		2 347	2 347
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS/PRETS	127		127	
AUTRES	1 500		1 500	41
PRETS	7 072		7 072	8 527
ACTIF IMMOBILISE	432 168	214 051	218 117	193 734
STOCKS MARCHANDISES	2620		2620	
CREANCES	4 054	2 058	1 995	1 337
CREANCES RATTACHEES CREDIT-BAIL	42	16	26	92
CREANCES RATTACHEES LOCATION SIMPLE	4 011	2 042	1 970	1 245
AUTRES CREANCES	83 132	997	82 135	35 619
TVA A RECUPERER	111		111	431
AUTRES DEBITEURS DIVERS	79 352		79 352	31 219
PRODUITS A RECEVOIR	3 669	997	2 672	3 968
OPERATIONS DE PLACEMENT	7 107	11	7 097	14 144
INSTRUMENTS TRESORERIE	32		32	65
DISPONIBILITES	2 327		2 327	36 094
COMPTES A VUE	2 327		2 327	1 094
COMPTES A TERME				35 000
COMPTES DE REGULARISATION	471		471	170
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	471		471	170
ACTIF CIRCULANT	99 744	3 065	96 678	87 429
TOTAL DE L'ACTIF	531 912	217 116	314 795	281 163

P A S S I F	31/12/2013	31/12/2012
<u>CAPITAL SOUSCRIT</u>	<u>27 720</u>	<u>27 720</u>
<u>RESERVES</u>	<u>32 162</u>	<u>32 162</u>
RESERVE LEGALE	2 772	2 772
RESERVE GENERALE	29 390	29 390
<u>REPORT A NOUVEAU</u>	<u>125 133</u>	<u>96 415</u>
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	<u>12 709</u>	<u>28 718</u>
<u>CAPITAUX PROPRES</u>	<u>197 724</u>	<u>185 015</u>
PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	1 135	1 498
PROVISION POUR CHARGES DIVERSES	1 154	1 154
<u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u>	<u>2 289</u>	<u>2 652</u>
<u>DETTES FINANCIERES</u>	<u>109 351</u>	<u>85 581</u>
EMPRUNTS A TERME	76 010	47 794
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	25 733	30 289
DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES	7 608	7 498
<u>DETTES D'EXPLOITATION</u>	<u>1 072</u>	<u>3 827</u>
TVA A PAYER	1 070	812
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2	3 015
<u>DETTES DIVERSES</u>	<u>3 908</u>	<u>3 544</u>
DIVERS	3 067	2 133
CHARGES A PAYER ET DIVERS	841	1 411
<u>COMPTES DE REGULARISATION</u>	<u>450</u>	<u>544</u>
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	450	544
<u>DETTES</u>	<u>114 782</u>	<u>93 496</u>
TOTAL DU PASSIF	314 795	281 163

II - COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013

CHARGES	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES D'EXPLOITATION	27 231	30 696
<u>Autres achats et charges externes</u>	<u>16 118</u>	<u>16 435</u>
Charges locatives récupérables Crédit bail	57	84
Charges locatives récupérables Location Simple	5 465	5 992
Charges locatives non récupérables	2 056	2 326
Charges locatives sur baux à construction	951	924
Honoraires de Gestion	4 992	4 864
Autres honoraires	1 318	777
Charges d'entretien sur immeubles	336	216
Charges diverses	942	1 251
<u>Impôts, taxes et versements assimilés</u>	<u>2 013</u>	<u>3 186</u>
<u>Dotations aux amortissements sur immobilisations</u>	<u>8 410</u>	<u>8 226</u>
Constructions Crédit bail	207	226
Constructions Location Simple	8 097	7 920
Immobilisations corporelles diverses	106	80
<u>Dotations aux provisions sur immobilisations</u>	<u>119</u>	<u>2 194</u>
Dotation provisions article 64	25	46
Dotation provisions	94	2 148
<u>Dotations aux provisions sur actif circulant</u>	<u>452</u>	<u>447</u>
<u>Dotations aux provisions pour risques et charges</u>		
<u>Autres charges</u>	<u>119</u>	<u>208</u>
Jetons de présence	25	25
Créances irrécupérables	94	183
CHARGES FINANCIERES	6 583	3 961
<u>Intérêts et charges assimilés</u>	<u>6 583</u>	<u>3 961</u>
Intérêts sur emprunts à terme	1 511	886
Intérêts sur obligations	2 189	2 531
Frais acquisition titres de placement et divers	763	231
Dotations aux amortissement & provisions	997	313
Charges s/cessions de valeurs mob placement	1 123	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 190	10 945
<u>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</u>	<u>167</u>	<u>121</u>
<u>Charges exceptionnelles sur opérations en capital</u>	<u>1 371</u>	<u>10 443</u>
Valeur nette comptable sur cessions d'immobilisations	1 371	10 443
<u>Redevances de crédit-bail immobilier</u>	<u>2 651</u>	<u>381</u>
<u>Impôts sur les Bénéfices</u>	<u>1 729</u>	<u>3 015</u>
BENEFICE DE L'EXERCICE	12 709	28 718
TOTAL DES CHARGES	50 713	74 320

PRODUITS	31/12/2013	31/12/2012
<u>PRODUITS D'EXPLOITATION</u>	<u>44 071</u>	<u>42 098</u>
<u>Chiffre d'affaires net</u>	<u>39 473</u>	<u>37 952</u>
<u>Produits sur Opérations de Crédit Bail</u>	<u>302</u>	<u>421</u>
Loyers	253	369
Charges locatives refacturées	50	52
<u>Produits sur Opérations de Location Simple</u>	<u>39 171</u>	<u>37 531</u>
Loyers	33 516	31 388
Charges locatives refacturées	5 615	6 138
Indemnités de résiliation	39	5
<u>Reprises sur provisions</u>	<u>4 598</u>	<u>4 146</u>
Sur provisions sur actif	4 080	3 707
Sur créances douteuses	155	254
Sur grosses réparations	363	186
<u>PRODUITS FINANCIERS</u>	<u>3 337</u>	<u>1 946</u>
<u>Autres intérêts et produits assimilés</u>	<u>1 950</u>	<u>887</u>
Indemnités de retard	5	5
Indemnités divers	790	467
Reprises s/prov et déprec	1 155	415
<u>Produits des opérations de placement</u>	<u>1 387</u>	<u>1 059</u>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	13 595	9 387
<u>PRODUITS EXCEPTIONNELS</u>	<u>3 304</u>	<u>30 276</u>
<u>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</u>	<u>354</u>	<u>1 245</u>
Divers	354	433
Sur provisions sur cessions d'actif		812
<u>Produits exceptionnels sur opérations en capital</u>	<u>2 950</u>	<u>29 031</u>
Prix de cessions d'immobilisations	2 950	29 031
Subvention d'investissement		
<u>Reprise de Provisions</u>		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(886)	19 331
TOTAL DES PRODUITS	50 713	74 320

- Rapport des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

III - RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

DELOITTE & ASSOCIES

PRAXOR AUDIT

EUROBAIL

S.A. au capital de 27 720 000 €
Siège social : 29 rue de Monceau – 75008 PARIS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, sur :

- ✱ le contrôle des comptes annuels de la société EUROBAIL, 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 votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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.

2. 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 :

La note II.2 de l'annexe expose entre autres les méthodes et règles comptables relatives aux immobilisations et amortissements, notamment sur la partie « location simple » et fait référence aux provisions pour dépréciation du patrimoine immobilier locatif.

S'agissant d'un processus d'estimation complexe impliquant des techniques spécialisées, la société a en son sein un service immobilier et fait appel, si nécessaire, à des experts immobilier indépendants. Dans le cadre de nos appréciations des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits à nous appuyer sur leurs conclusions et appréciations.

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.

3. Vérifications et informations spécifiques

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 juin 2014

DELOITTE ET ASSOCIES



Philippe BATTISTI
Associé

PRAXOR AUDIT



Florent GESBERT
Associé

3. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 25 juin 2014 et qui sera diffusé au plus tard le jour de négociation précédant l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et par son instruction n°2006-07 dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par Eurobail, visant les actions de Société de la Tour Eiffel. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Eurobail