

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

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

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

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

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

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros

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

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

I. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

Conseil du 16 octobre 2008

Avenant au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec AWON ASSET MANAGEMENT

Le 21 octobre 2008, 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL).

Les honoraires facturés par AWON ASSET MANAGEMENT et laissés à la charge de votre société en 2008 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps

2. Conventions et engagements autorisés en 2009 et dont l'approbation est spécialement requise à l'occasion de cette assemblée

Conseil du 4 mars 2009

Avenant n°2 au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Cet avenant modifie ainsi le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland :

- le montant total de l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable) ;
- les conditions de performance sont ramenées à la seule condition suivante :
 - Une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices,

étant précisé que cette condition ne s'applique qu'à l'indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle, et non à l'indemnité de préavis qui pourrait être versée en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland

3. Conventions et engagements approuvés antérieurement dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

▪ **Avec AWON 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à AWON ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2008 s'élève à 4 448 892 euros.

▪ **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 3 435 665 euros.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 296 826 euros au titre des frais de direction et de 311 500 euros au titre des frais de refinancement.
- Les contrats d'application conclus avec RBS concernant les filiales suivantes se sont poursuivis :

	Montants utilisés au 31 /12/2008
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 555 333 €
SCI COMETE	25 734 176 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 756 126 €
SCI LYON GENLIS	3 641 964 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	13 512 307 €
SCI CAEN COLOMBELLES	23 332 236 €
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 846 316 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 643 646 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	7 363 087 €
SCI RUEIL NATIONAL	22 980 590 €
SCI MALAKOFF VALETTE	6 207 067 €

▪ **Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENT**

Ce contrat qui confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENT la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2008 d'une somme de 670 000 euros.

▪ **Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 euros au titre de l'exercice 2008 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

▪ **Avec la société Fanar Investment Holding Limited**

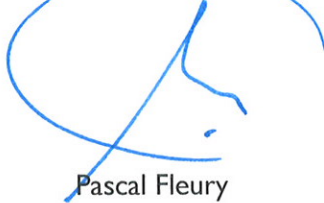
L'acte de cession, signé en 2007, des droits et obligations résultant du dépôt des marques «Tour Eiffel» et «Burj Eiffel» effectué par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL aux Emirats Arabes Unis prévoit une rémunération variable fixée à 15% des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par FANAR pendant une période de 5 ans, étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30% de la marge réalisée par FANAR.

Aucun montant n'a été versé par la société Fanar Investment Holding Limited en 2008 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009

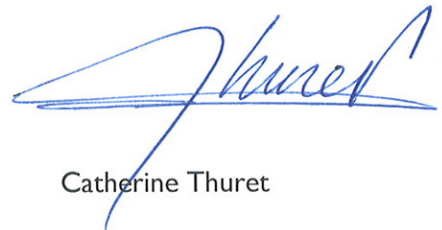
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA



Pascal Fleury

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine Thuret