

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2009)**

**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 2009)

Aux actionnaires de :

---

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 27 165 180 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 14 mai 2009**

**Avenant au contrat conclu avec Bluebird Investissement**

Le 17 janvier 2007, votre société a confié à la société Bluebird Investissement la mission d'assister ses dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles.

Ce contrat a fait l'objet d'un avenant le 10 juin 2009 réduisant le préavis de résiliation à deux ans au lieu de trois.

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch

**Conseil du 15 octobre 2009**

**Avenant n°3 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec AWON ASSET MANAGEMENT**

Le 16 octobre 2009, 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 2009 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

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

**2. 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 2009 s'élève à 4 245 306 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 4 047 840 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 1 302 257 euros au titre des frais de direction et de 3 284 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 /12/2009
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 147 529 €
SCI COMETE	25 094 146 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 289 645 €
SCI LYON GENLIS	3 552 365 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	13 176 245 €
SCI CAEN COLOMBELLES	22 751 944 €
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 601 430 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 528 155 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	7 180 090 €
SCI RUEIL NATIONAL	23 379 968 €
SCI MALAKOFF VALETTE	6 052 692 €

▪ **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 2009 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 2009 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

L'avenant n°2 de ce contrat autorisé par le conseil du 4 mars 2009 et approuvé par votre assemblée du 14 mai 2009 prévoit que :

- l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable),
- les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle sont conditionnées à l'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 pas à l'indemnité de préavis qui pourrait être versée en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

▪ **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 2009 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**Expertise & Audit SA**



Hélène Kermorgant

**PricewaterhouseCoopers Audit**



Catherine Thuret