

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

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux actionnaires de :

Société de la Tour Eiffel
Société Anonyme au capital de 27 961 420 €

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° 4 au contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management (Conseil du 14 octobre 2010)

Le 25 octobre 2010, 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 2010 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 €.

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

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 2010 s'élève à 4 455 127 €.

- 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 3 858 019 €.
 - 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 1 296 205 euros au titre des frais de direction.
 - Les contrats d'application conclus avec RBS concernant certaines filiales se sont poursuivis :

Montants engagés au 31/12/2010

SCI DES BERGES DE L'OURCQ	7 836 962 €
SCI COMÈTE	24 180 924 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 622 197 €
JOURÈS	12 708 398 €
SCI CAEN COLOMBELLES	21 894 968 €
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN	9 233 719 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 367 374 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	6 908 336 €
SCI RUEIL NATIONAL	22 529 563 €

- 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 2010 d'une somme de 670 000 €.

- Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 € au titre de l'exercice 2010 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Le montant total de l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).

La condition de performance, requise en cas d'indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle, est 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. Cette condition ne s'appliquerait pas aux indemnités de préavis qui pourraient être versées en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

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.

- 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 Société de la Tour Eiffel aux Émirats arabes unis prévoit une rémunération variable fixée à 15 % des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par Fanar pendant une période de cinq ans, étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30 % de la marge réalisée par la Société Fanar Investment Holding Limited.

Aucun montant n'a été versé par la Société Fanar Investment Holding Limited en 2010 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 mars 2011
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris
Hélène Kermorgant

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