

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 28 681 360 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.

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.

Convention de nomination du Directeur Général (Approbation de la nomination et de ses conditions par le Conseil du 27 juillet 2011, approbation de l'indemnité de révocation ainsi que de ses critères de performance par le Conseil du 23 septembre 2011).

Le 17 octobre 2011, votre société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de directeur général de la société à effet du 1^{er} septembre 2012 et prévoyant :

- une indemnité de révocation de 1 200 000 euros en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé et subordonnée pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn aux critères de performance suivants :
 - o En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 millions d'euros pour l'année 2012,
 - o En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraitée des éléments non récurrents de 54 millions d'euros pour l'année 2013.
- Une indemnité spécifique en cas de non respect par la société de son engagement de nommer Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général fixée à 1 200 000 euros.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn

Avenant n°5 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (Conseil du 8 décembre 2011)

Le 13 décembre 2011, 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 TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT et laissés à la charge de votre société en 2011 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2011 s'élève à 4 735 089 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 3 413 644 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 1 299 906 euros au titre des frais de direction.
- Les contrats d'application conclus avec RBS concernant certaines filiales se sont poursuivis. Les montants engagés au 31 décembre 2011 s'élèvent à :

SCI DES BERGES DE L'OURCQ	7 618 220 €	SCI CAEN COLOMBELLES	21 284 134 €
SCI COMETE	23 507 207 €	SCI ETUPES DE L'ALLAN	8 975 944 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 131 165 €	SCI MARCEAU BEZONS	4 245 804 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	12 354 648 €	SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	6 715 707 €
		SCI RUEIL NATIONAL	21 925 170 €

▪ **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 2011 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 2011 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.

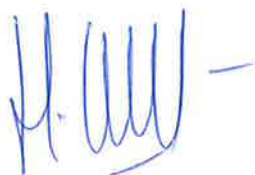
▪ Avec la société Eiffel Holding Limited (anciennement Fanar Investment Holding Limited)

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 la société Fanar Investment Holding Limited. Aucun montant n'a été versé par la société Eiffel Holding Limited en 2011 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2012

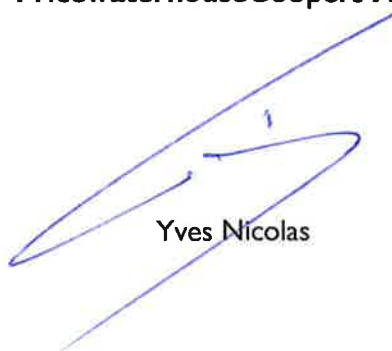
Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA



Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit



Yves Nicolas