

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires de :

| | |
|--|---------------------------------|
| SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL | 20-22, rue de la Ville l'Évêque |
| Société Anonyme au capital de 30 553 055 euros | 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.

Contrat de travail conclu avec Monsieur Robert Waterland (Conseil du 4 septembre 2012)

Un contrat de travail à temps partiel de 18 mois entre la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, a été conclu

le 25 septembre 2012 à effet du 1^{er} mars 2013, à l'issue du contrat de travail entre la Société de la Tour Eiffel et Monsieur Waterland, dans le but d'assurer une transition et un transfert de compétences vers la nouvelle équipe dirigeante.

La rémunération annuelle brute répartie sur douze mois a été fixée à 276 000 €. Un bonus discrétionnaire pourra lui être alloué en fonction de la réalisation des objectifs définis par le gérant.

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland.

Avenant n° 6 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management (Conseil du 5 décembre 2012)

Le 11 décembre 2012, 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 2012 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 €.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps, Frédéric Maman et Renaud Haberkorn.

Modification du contrat conclu avec Bluebird Investissements (Conseil du 5 décembre 2012)

Le contrat du 17 janvier 2007, modifié par avenant du 10 juin 2009, a été résilié d'un commun accord, sans indemnité, ni préavis, à effet du 1^{er} janvier 2013.

Un nouveau contrat a été signé le 7 janvier 2013 pour une durée ferme de vingt mois qui prendra fin au 31 août 2014. Il confie à la société Bluebird Investissements, dont Mark Inch est gérant, la mission d'assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apports d'actifs.

La rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 €.

Certaines charges de personnel Tour Eiffel Asset Management seront refacturées à Bluebird Investissements.

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch.

Avenant n° 1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général de la société modifiant sa rémunération (Conseil du 17 janvier 2013)

Cet avenant, signé le 17 janvier 2013, stipule qu'à compter du 1^{er} janvier 2013 et pendant toute la durée du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de gérant de Tour Eiffel Asset Management, sa rémunération en qualité de Directeur général de la Société sera ramenée à :

- Une rémunération fixe annuelle de 100 000 € brut, payable mensuellement,
- Une rémunération variable de 100 000 €, constituée d'un bonus payable le 31 décembre.

Pour la période septembre 2012 - septembre 2014, la rémunération totale versée par la Société à Monsieur Renaud Haberkorn sera garantie à hauteur d'un montant de 200 000 € brut annuel incluant une rémunération variable de 100 000 € par an payable respectivement le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn.

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 2012 s'élève à 5 197 564 €.

• 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 4 260 086 €.
- 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 1 299 073 € au titre des frais de direction.
- Les contrats d'application entre les filiales et The Royal Bank of Scotland, dont la conclusion a été

autorisée dans le cadre de l'autorisation générale émise par le Conseil d'administration le 10 décembre 2004, ont pris fin le 26 juin 2012.

• Avec Bluebird Investissements

Ce contrat qui confie à la société Bluebird Investissements 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 2012 d'une somme de 670 000 €.

Ce contrat a été résilié à effet du 1^{er} janvier 2013 sans indemnité de part ni d'autre pour être remplacé par un nouveau contrat.

• Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 € au titre de l'exercice 2012 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Monsieur Robert Waterland a démissionné de son contrat de travail, lequel prendra fin à l'issue d'une période de préavis de six mois le 28 février 2013 ; en conséquence l'indemnité de licenciement prévue, plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable), cesse de lui être potentiellement due.

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 Société 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 2012 au titre de ce contrat qui a pris fin le 25 octobre 2012.

• Convention de nomination du Directeur Général

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 € 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 :

- En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012,

- En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 54 M€ pour l'année 2013.

- Aucun effet en 2012 au titre de cette convention.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92000 Neuilly-sur-Seine

Yves Nicolas