

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

sur la composition du Conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration vous rend compte aux termes du présent rapport :

- de la composition du Conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 mars 2013.

Gouvernement d'entreprise

La Société a adhéré, le 11 décembre 2008, au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008, mis à jour en avril 2010 (consultable sur le site du Medef www.medef.fr) dont elle applique progressivement les recommandations.

Le tableau ci-dessous reprend les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise susvisé non appliquées par la Société ainsi que ses commentaires à ce sujet.

<i>Recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 non appliquées par la Société</i>	<i>Commentaires de la société</i>
Partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux : elle doit être lisible pour l'actionnaire et être fixée par le Conseil d'administration ou de surveillance pour une période déterminée.	Lors de sa nomination en septembre 2012, la rémunération variable du Directeur général, qui venait de l'extérieur, a été fixée sans critères de performance et garantie pour une période de 2 ans. Au-delà de la première période de 2 ans, la partie variable de la rémunération du Directeur général sera déterminée par le Conseil d'administration selon les recommandations du Code Afep-Medef.
Attribution d'actions de performance	
Le Conseil d'administration doit éviter une trop forte concentration de l'attribution sur les dirigeants mandataires sociaux et définir le % maximum d'options et d'actions pouvant être attribuées aux dirigeants mandataires sociaux par rapport à l'enveloppe globale votée par les actionnaires	La fixation d'un tel pourcentage ne paraît pas pertinent, considérant que le groupe de la Société de la Tour Eiffel ne compte que 25 salariés. Il est rappelé que les actions attribuées gratuitement aux dirigeants sont soumises à des conditions de performance strictes, quantitatives et qualitatives, contrairement aux actions attribuées aux salariés.
Les conditions de performance doivent combiner conditions de performance internes à l'entreprise et/ou externes, c'est-à-dire liées à la performance d'autres entreprises, d'un secteur de référence...	La comparaison avec les performances d'autres entreprises n'est pas réellement significative, eu égard aux spécificités de la Société de la Tour Eiffel.
Il convient de procéder à des attributions aux mêmes périodes calendaires	En principe, les attributions d'actions de performance sont réalisées en fin d'exercice. Mais dans le cas particulier d'une modification de la gouvernance, des attributions sont intervenues en septembre 2012.
Équilibre dans la représentation des hommes et des femmes : L'objectif est que chaque Conseil atteigne puis maintienne un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans un délai de 3 ans (à compter d'avril 2010).	L'objectif fixé par le Code n'est pas encore atteint, le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel comptant une seule femme.

1 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN - CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de huit membres. Son président est Monsieur Mark Inch. Monsieur Renaud Haberkorn, est administrateur Directeur général et Monsieur Frédéric Maman, administrateur Directeur général délégué.

Sur un total de huit membres, le Conseil est composé de quatre administrateurs indépendants n'ayant aucun lien avec la Société : Madame Mercedes Erra, Messieurs Philippe Prouillac, Aimery Langlois-Meurinne et Richard Nottage. Les critères d'indépendance définis par l'Afep/Medef dans le code de gouvernement d'entreprise susvisé ont été examinés pour chacun des administrateurs par le Conseil d'administration.

Le Conseil comporte une femme, en la personne de Madame Mercedes Erra. Sa nomination, outre l'intérêt qu'elle représente pour la Société, répond à l'exigence de la loi sur la représentation équilibrée de femmes et d'hommes dans les Conseils d'administration. Celui de la Société de la Tour Eiffel devra légalement être composé de 20 % de femmes à la première Assemblée générale tenue en 2014.

Le Conseil d'administration s'est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité de nomination et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Aucun administrateur dirigeant de la Société n'est membre de ces Comités.

Réunions du Conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni huit fois, avec un taux moyen de présence de plus de 98 % :

- 16 janvier 2012 :
 - Prorogation de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.
- 14 mars 2012 :
 - Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle.
 - Autorisations de cautions, avals et garanties.
- 24 mai 2012 :
 - Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions.
 - Réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions).
- 21 juin 2012 :
 - Refinancement par anticipation d'une des deux principales lignes de crédit du groupe (116,9 M€) ainsi que de la ligne de crédit corporate (8 M€).
 - Renouvellement des comités.
 - Mise en place du nouveau programme de rachat d'actions.
- 25 juillet 2012 :
 - Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2012, rapport d'activité semestriel.
- 4 septembre 2012 :
 - Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.
 - Nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de nouveau Directeur général à effet au 1^{er} septembre 2012, en remplacement de Monsieur Mark Inch.
 - Démission de Monsieur Robert Waterland de ses fonctions de Directeur général délégué.
 - Nomination de Monsieur Frédéric Maman en tant que Directeur général délégué
 - Attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites.
 - Décision de distribution d'un acompte sur dividendes, option de paiement en numéraire et en actions, constatation du prix d'émission des actions nouvelles à provenir de l'option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions.

- 11 octobre 2012 :
 - Refinancement par anticipation d'une des deux principales lignes de crédit du groupe (287 M€).
 - Attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites.
- 5 décembre 2012 :
 - Nouveau plan stratégique.
 - Mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres par la création de bons d'émission d'actions.
 - Avenant n° 6 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006.
 - Modification du contrat conclu avec Bluebird Investissements
 - Attribution d'actions gratuites.
 - Répartition des jetons de présence.
 - Démission de Monsieur Jérôme Descamps de ses mandats d'administrateur et de Directeur général délégué.

En outre, à chaque réunion, le Conseil entend un exposé de la direction sur l'évolution des affaires, du patrimoine immobilier, de la situation de trésorerie du Groupe, et délibère de la politique de la Société en matière de stratégie, de gouvernance d'entreprise, d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et message électronique.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à chaque séance du Conseil.

Information des administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, tout spécialement sur les opérations d'investissement immobilier, ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours.

Sont également transmis aux administrateurs le reporting trimestriel sur l'activité opérationnelle, le reporting corporate semestriel, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements et de la trésorerie du groupe à court et moyen terme.

Tenue des réunions

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Les administrateurs ont la faculté de participer au Conseil par téléconférence. En général, le dernier Conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque Conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Mission du Conseil d'administration

Conformément aux statuts, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il examine et se prononce également sur la stratégie immobilière, la politique de financement, les comptes, les procédures budgétaires, l'organisation du groupe et l'évolution du dispositif de contrôle interne.

Comités

Le Conseil d'administration est aidé dans sa tâche par deux Comités spécialisés, le Comité d'audit et le Comité de nomination et des rémunérations.

Comité d'audit :

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'administration du 29 juillet 2008.

Il est actuellement constitué de deux membres : Monsieur Philippe Prouillac, Président, et Monsieur Richard Nottage. Conformément aux dispositions de l'article L823-19 et aux recommandations du rapport de l'AMF du 14 juin 2010 sur le Comité d'audit, le Conseil d'administration a choisi les membres du Comité d'audit en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière, comptable et immobilière, et de leur indépendance selon les critères définis par l'Afep/Medef dans le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, mis à jour en avril 2010.

Le Comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au Conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale, dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le Conseil d'administration de ses diligences et de ses observations.

Sa mission est principalement la suivante :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière,
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et notamment se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques,
- Suivre le contrôle légal des comptes et les aspects liés à l'indépendance des Commissaires aux comptes,
- Émettre des recommandations dans le cadre de la nomination des commissaires aux comptes,
- Vérifier que la Société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 23 janvier : évaluation indépendante des actifs immobiliers au 31 décembre 2011,
- le 8 mars : comptes 2011,
- le 6 juillet : expertises indépendantes semestrielles 2012,
- le 20 juillet : comptes semestriels 2012,
- le 5 décembre : différents points dont la revue du contrôle interne.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Comité de nomination et des rémunérations :

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de deux membres : Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, Président, et Madame Mercedes Erra. Ils ont été choisis par le Conseil d'administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le Comité de nomination et des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, de motiver et de conserver les meilleurs dirigeants.

Il fait des propositions ou des recommandations au Conseil d'administration dans les domaines suivants :

- Mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite.

- Évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages.
- Enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie.
- Fixation du montant des jetons de présence et leur répartition.
- Supervision des conventions avec les mandataires sociaux.
- Évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments.
- Établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers.
- Conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.
- S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles, opportunité des renouvellements de mandats. En particulier, organisation d'une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réalisation d'études sur les candidats potentiels.
- S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux : établissement d'un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il s'agit là de l'une des tâches principales du Comité, bien qu'elle puisse être, le cas échéant, confiée par le Conseil à un comité ad hoc.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni quatre fois sur les points suivants :

- le 16 janvier : rémunération des mandataires sociaux,
- le 12 mars : renouvellement du mandat d'administrateur de Messieurs Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne, nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité d'administrateur, mise en place d'un plan de rémunération variable des dirigeants,
- le 5 avril : statut et rémunération de Messieurs Mark Inch et Robert Waterland à compter du 1^{er} septembre 2012,
- le 29 août : mise en place d'un programme d'incentive au profit des dirigeants et des salariés, critères d'attribution aux dirigeants, répartition.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur est consultable sur le site internet de la Société : www.societetoureiffel.com.

Principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages accordés aux dirigeants sont décidés par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations.

La rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur général, a été confirmée par le Conseil d'administration en date du 4 septembre 2012. Le Conseil a également ramené la rémunération de Monsieur Mark Inch, Président, à 100 000 € par an. La rémunération de Monsieur Frédéric Maman, Directeur général délégué, provient exclusivement de son contrat de travail avec la société Tour Eiffel Asset Management.

Les administrateurs (sauf Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Frédéric Maman, ainsi que Monsieur Renaud Haberkorn à compter de sa prise de fonction de Directeur général) perçoivent des jetons de présence, dont la répartition par le Conseil d'administration, en 2012, a tenu compte des éléments suivants :

- une partie des jetons de présence a été allouée aux membres de chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le Président de chaque Comité a reçu le double du montant alloué à un membre ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque Comité, le montant de jetons de présence restant a été attribué à hauteur de 60 % de manière égalitaire entre les administrateurs susvisés ;
- les 40 % restant ont été attribués aux administrateurs susvisés en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration considère que l'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites, visant à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés et à les fidéliser, offre un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société. Deux attributions d'options de souscription d'actions ont été décidées en faveur des dirigeants par le Conseil d'administration les 4 septembre et 11 octobre 2012. Ces options pourront être levées 2 ans minimum après leur attribution et sous réserve de la réalisation de critères de performance et d'une obligation d'achat d'actions. Trois attributions d'actions gratuites ont été décidées par le Conseil d'administration les 4 septembre, 11 octobre et 5 décembre 2012, l'attribution définitive des actions étant soumise pour les mandataires sociaux et dirigeants à des conditions de performance et subordonnées à une obligation d'achat d'actions. Il est à noter que ces attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sont accompagnées pour les dirigeants d'une obligation d'association au capital.

Les critères de détermination de la partie variable de la rémunération des dirigeants seront fixés en 2013 par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations.

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef, dont elle met progressivement en place les recommandations.

Autoévaluation du Conseil d'administration

La première autoévaluation du Conseil d'administration a été mise en place en décembre 2010/janvier 2011. La prochaine autoévaluation du Conseil d'administration sera réalisée en 2013.

2 – PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne mis à jour par l'AMF en 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les trois processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra, en 2013, avec la mise en œuvre des recommandations préconisées, mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'action prévus et l'amélioration des contrôles déjà existants.

2.1 – OBJECTIFS DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE ET DE GESTION DES RISQUES

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques, telles que définies par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la Société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2.2 – ÉLABORATION ET CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

2.2.1 – RÔLES DES DIFFÉRENTS ACTEURS

Secrétariat général

Le Secrétariat général est assuré par la société Tour Eiffel Asset Management parallèlement à sa mission communément définie d'asset management (en qualité « d'Asset Manager »).

Le Secrétariat général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le Propriétaire.

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires, le Secrétariat général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux Sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des Sociétés, le Secrétariat général assure notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à deux cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, administratif et financier et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire, des Sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout événement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les gestionnaires

Les gestionnaires d'immeubles tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par le Secrétariat général les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de 10 jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au Secrétariat général ou à toute autre personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les 9 mois qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent aux assets managers pour analyse et approbation puis au Secrétariat général, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par trimestre pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. À cette occasion, les gestionnaires remettent à l'Asset Manager un rapport qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus au cours du trimestre écoulé et les réactions proposées pour le trimestre suivant.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'Asset Manager (la mission de « l'Asset Manager » étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;
- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité et de conformité réglementaire ;
- évaluer le système informatique, ses performances ;
- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

2.2.2 - ÉLABORATION ET CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DONNÉE AUX ACTIONNAIRES

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Secrétariat général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes, la Direction générale et, le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Secrétariat général, la Direction générale, le cas échéant le Conseil d'administration et en particulier le Comité d'Audit, et les intervenants externes (experts-comptables et Commissaires aux comptes).

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

En termes de procédures de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la Direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la Direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la Direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc. pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

2.3 - VOIES D'AMÉLIORATION DU CONTRÔLE

Au cours de l'exercice 2013, la Société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au « Cadre de référence du contrôle interne » édicté par l'AMF.

3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

La Direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Dans le cadre du plan de succession des dirigeants adopté par le Conseil d'administration, et dans un souci de transmission progressive et de pérennité, le Conseil d'administration a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur général à compter du 1^{er} septembre 2012, et de confier la Direction générale à Monsieur Renaud Haberkorn, Monsieur Mark Inch conservant ses fonctions de Président du Conseil d'administration. La dissociation de ces fonctions reflète l'organisation de la gouvernance actuelle de la Société.

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur Général.

Le Conseil d'administration a nommé Monsieur Frédéric Maman en qualité de Directeur général délégué à compter du 1^{er} septembre 2012. Il dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

4 – PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES

La participation aux assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com. Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée générale sur le site Internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

5 – ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations concernant la structure du capital de la Société figurent au paragraphe 5.1 du rapport de gestion sur l'exercice 2012.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 5.5 « Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique » du rapport de gestion sur l'exercice 2012.

Le Président du Conseil d'administration