

# Rapport du Président du Conseil d'administration

sur la composition du Conseil, 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 ;
- 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.

## 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](http://www.medef.fr)) dont  
elle applique progressivement les recommandations.

Notamment au cours de l'exercice 2010,  
les recommandations suivantes ont été suivies  
par la Société :

- La mission de sélection des Administrateurs  
et dirigeants mandataires sociaux, auparavant  
assurée par le Conseil d'administration, a été confiée  
le 9 décembre 2010 au Comité des rémunérations  
qui a été transformé en Comité de nomination  
et des rémunérations.
- Une évaluation du Conseil d'administration a été  
réalisée en décembre 2010 - janvier 2011, dont  
les résultats collectifs font l'objet d'une synthèse  
intégrée dans le présent rapport.

Certaines recommandations seront mises en œuvre  
en 2011 :

- Augmentation de la part des Administrateurs  
indépendants, qui doit être de la moitié des membres  
du Conseil dans une société au capital dispersé.  
Parmi les six Administrateurs non dirigeants,  
deux Administrateurs assument leur mandat  
depuis plus de douze ans et dès lors ne répondent  
pas à la qualification d'indépendance posée  
par le code Afep-Medef. Les mandats de  
ces Administrateurs arrivent à échéance lors  
de la prochaine Assemblée générale ordinaire  
du 18 mai 2011 et ne pourront être renouvelés  
du fait de la clause statutaire relative à la limite  
d'âge des Administrateurs.
- Les nouveaux Administrateurs pressentis, s'ils sont  
nommés par la prochaine Assemblée générale,  
satisferont aux critères d'indépendance déterminés  
par le Code Afep-Medef. L'un des deux Administrateurs  
pressentis est une femme. Cette candidature,  
outre l'intérêt qu'elle représente, répond à l'exigence  
de la loi sur la représentation équilibrée de femmes  
et des hommes dans les Conseils d'administration  
et aux recommandations du Code Afep-Medef  
dans sa version d'avril 2010.
- Règles d'attribution d'actions gratuites aux dirigeants :  
la résolution soumise à la prochaine Assemblée générale  
extraordinaire du 18 mai 2011, à l'effet de permettre  
au Conseil d'administration d'attribuer des actions  
gratuites, prévoit que les attributions à des dirigeants  
seront obligatoirement soumises à des conditions  
de performance conformément aux recommandations  
du Code Afep-Medef.

# 1 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### Composition du Conseil

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de neuf membres. Trois Administrateurs, Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps et Robert Waterland, sont par ailleurs dirigeants de la Société : Monsieur Mark Inch est Président-directeur général, Monsieur Jérôme Descamps et Monsieur Robert Waterland sont Directeurs généraux délégués.

Les six autres Administrateurs, Messieurs Michel Gauthier, Claude Marin, Philippe Prouillac, Marc Allez, Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne n'ont aucun lien avec la Société, étant toutefois précisé que Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin sont Administrateurs depuis plus de douze ans.

La rémunération perçue par les Administrateurs est constituée de jetons de présence. En 2010, le calcul de répartition de ces jetons de présence a tenu compte de la participation des Administrateurs à un Comité, de la présidence d'un Comité, ainsi que d'un critère d'assiduité.

Sur un total de neuf membres, le Conseil est composé de quatre Administrateurs indépendants et de deux Administrateurs qui n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement.

Le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un Comité d'audit et d'un Comité des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Le Comité des rémunérations a été transformé par décision du Conseil d'administration du 9 décembre 2010 en Comité de nomination et des rémunérations. 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 six fois, avec un taux moyen de présence de 91 % :

- 10 mars 2010 :
  - arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle,
  - autorisations de cautions, avals et garanties,
  - refinancement d'un crédit venant à échéance le 31 mars 2010.
- 20 mai 2010 :
  - politique de couverture de taux,
  - choix de la modalité d'exercice de la Direction générale (cumul des fonctions de Président et de Directeur général),
  - renouvellement des mandats de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de Monsieur Mark Inch,
  - renouvellement du mandat de Directeur général délégué de Monsieur Robert Waterland et de Monsieur Jérôme Descamps,
  - présentation du business plan 2010-2014,
  - réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions).
- 15 juin 2010 :
  - développement envisagé à Massy/Ampère de 80 000 m<sup>2</sup>.
- 28 juillet 2010 :
  - examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2010, rapport d'activité semestriel,
  - décision de distribution d'un acompte sur dividendes, option de paiement en numéraire et en actions,
  - renouvellement du mandat des membres du Comité d'audit et du Comité des rémunérations,
  - rotation des Commissaires aux comptes.
- 14 octobre 2010 :
  - résultat du paiement, en numéraire et en actions, de l'acompte sur dividendes,
  - réalisation d'une enquête TPI (titres au porteur identifiables),
  - avenant n° 4 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006.

- 9 décembre 2010 :
- mise en place de la première auto-évaluation annuelle du Conseil d'administration,
- contrôle interne : évolution et présentation des travaux 2010,
- répartition des jetons de présence.

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 d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

### Convocations des Administrateurs

Les Administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou 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.

### Tenue des réunions

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Le Conseil du 14 octobre 2010 s'est déroulé à Bordeaux, à l'occasion de la remise des prix du concours organisé par la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel ; une visite du parc d'affaires de Bordeaux, faisant partie du patrimoine du Groupe, a également été organisée ce jour-là. 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

Selon les 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 quatre membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez, Monsieur Philippe Prouillac, dont les mandats ont été renouvelés pour une durée d'un an en juillet 2010, et Monsieur Renaud Haberkorn, nommé le 9 décembre 2010. Ils ont été choisis par le Conseil d'administration en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable.

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 qui l'a créé de ses diligences et de ses observations.

Sa mission est notamment 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 (audit, comptables et juridiques) 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 2010, le Comité d'audit s'est réuni quatre fois sur les points suivants :

- le 12 janvier : rencontre avec les évaluateurs de l'actif immobilier au 31 décembre 2009,
- le 4 mars : rencontre avec les Commissaires aux comptes sur les comptes 2009,
- le 26 juillet : rencontre avec les évaluateurs suivie d'une rencontre avec les Commissaires aux comptes pour les comptes semestriels,
- le 9 décembre : réunion consacrée au contrôle interne et au suivi de la cartographie des risques.

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 et a été transformé le 9 décembre 2010 en Comité de nomination et des rémunérations.

Il est actuellement constitué de quatre membres :

Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez, Monsieur Philippe Prouillac, dont les mandats ont été renouvelés pour une durée d'un an en juillet 2010, et Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, nommé le 9 décembre 2010. 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, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

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

- la 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 ;
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages ;
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie ;
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition ;
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux ;
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments ;
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers ;
- les 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 2010, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois.

Il a traité successivement :

- de la proposition de fixation d'un seul critère de performance applicable aux conditions d'attribution aux mandataires sociaux d'actions gratuites ou de stock-options ;
- d'une proposition de mode de calcul de ce critère ;
- de l'éventualité d'inclure dans le tableau des rémunérations des dirigeants de la Société celle de Monsieur Frédéric Maman.

Le taux de présence des membres s'établit à 88,9 %.

### Règlement intérieur

Le règlement intérieur, mis en place le 6 juillet 2006, est consultable sur le site internet de la Société : [www.societetoureiffel.com](http://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 dirigeants, Monsieur Mark Inch Président-directeur général et Monsieur Robert Waterland Directeur général délégué, perçoivent des rémunérations fixes, qui n'ont pas été revalorisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Il est rappelé que Monsieur Robert Waterland perçoit une rémunération au titre de son contrat de travail en tant que Directeur de l'immobilier. La rémunération de Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué, provient exclusivement de son contrat de travail avec la Société Tour Eiffel Asset Management.

Les Administrateurs (hors Direction générale) perçoivent des jetons de présence, dont la répartition par le Conseil d'administration en 2010 a tenu compte des éléments suivants :

- une partie des jetons de présence a été allouée à chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions ;
- 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 tous les Administrateurs (hors Administrateurs internes à la Société qui ne perçoivent pas de jetons de présence chez la Société de la Tour Eiffel) ;

- les 40 % restant ont été attribués aux Administrateurs (hors Administrateurs internes à la Société) en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration considère que l'attribution gratuite d'actions, 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. Aussi une résolution sera proposée à cet effet à la prochaine Assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2011, l'attribution définitive des actions étant soumise pour les mandataires sociaux et dirigeants à des conditions de performances.

Il est rappelé qu'aucune attribution d'options de souscription/d'achat d'actions ou d'actions gratuites n'a eu lieu en 2010.

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 s'efforce de mettre en place les recommandations.

### Auto-évaluation du Conseil d'administration

La première auto-évaluation du Conseil d'administration a été mise en place en décembre 2010 - janvier 2011.

Tous les membres ont répondu au questionnaire qui leur a été adressé.

#### Sur la composition du Conseil

La composition est jugée satisfaisante par la majorité des Administrateurs au niveau :

- du nombre d'Administrateurs,
- de la répartition entre Administrateurs indépendants et non indépendants,
- de la représentation au sein du Conseil des compétences nécessaires à son bon fonctionnement,
- de la cohésion entre les Administrateurs. Il est suggéré d'améliorer cette cohésion par plus de séances de travail en commun.

### Sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil

L'organisation et le fonctionnement du Conseil sont jugés satisfaisants par la majorité des Administrateurs en ce qui concerne :

- la durée des mandats et le nombre de mandats successifs,
- la fréquence et la durée des réunions ainsi que l'assiduité des membres.

Plusieurs membres considèrent que les Administrateurs ne participent que peu ou pas du tout à l'élaboration de l'ordre du jour. Ils pensent néanmoins à l'unanimité que les ordres du jour sont appropriés tant en nombre de points inscrits qu'en termes de temps qui leur est consacré.

Concernant les séances du Conseil d'administration : l'utilisation du temps des réunions est jugée globalement satisfaisante, de même que les présentations faites au Conseil. Un Administrateur estime qu'il serait souhaitable de consacrer plus de temps à l'avenir de la Société et aux options stratégiques. Les débats sont jugés ouverts et constructifs, les comptes rendus satisfaisants.

L'information reçue par les Administrateurs est en majorité jugée satisfaisante, un Administrateur estime toutefois que les délais de transmission des informations avant les réunions sont trop courts.

### Sur la rémunération des Administrateurs et la politique de détention des titres

Le montant et la répartition des jetons de présent sont considérés comme adaptés par une large majorité. La politique de détention des actions est généralement jugée satisfaisante.

### Sur la qualité du travail du Conseil

Les membres jugent à l'unanimité satisfaisante la contribution de chaque Administrateur. La majorité des membres estime que le Conseil examine dans le détail les différentes options stratégiques et du business plan et décide *in fine* de la stratégie de la Société.

### Sur les relations du Conseil avec la Direction générale

Les Administrateurs jugent à l'unanimité la répartition des pouvoirs entre le Président ou la Direction générale et le Conseil est satisfaisante. Ce dernier est considéré comme jugé indépendant vis-à-vis du Président et de la Direction générale.

### Sur la Direction de la Société

Les Administrateurs estiment à la majorité qu'il n'existe pas de plan de succession pour la Direction générale. Par ailleurs la politique de rémunération de la Direction générale est considérée en majorité comme prenant en compte les intérêts à long terme de l'entreprise.

### Sur l'organisation et le fonctionnement des Comités

Le nombre, la nature, la composition, l'assiduité, les travaux et la rémunération des Comités sont jugés à la majorité satisfaisants, une réserve ayant été émise sur l'effectif des Comités, jugé faible (trois membres).

## **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 du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites » publié par l'AMF le 25 février 2008.

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.

En 2010, la Société a poursuivi le renforcement de son dispositif de contrôle suite à sa première auto-évaluation réalisée au cours de l'exercice précédent.

Ce renforcement s'est traduit par la rédaction de nouvelles procédures et la mise en œuvre des premiers plans d'action définis par la Société, en lien avec le Comité d'audit.

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.).

Parallèlement à ces travaux, l'ensemble des process liés aux ressources humaines ont été refondus dans de nouvelles procédures.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2011 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 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 dix 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 neuf 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 lequel 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.

### **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 et 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 Président-directeur général et les Directeurs généraux délégués 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.

## **2.3 – Voies d'amélioration du contrôle**

Au cours de l'exercice 2011, 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.

Le Conseil d'administration a confié le 22 juillet 2003 la Direction générale au Président du Conseil d'administration, Monsieur Mark Inch. Cette modalité d'exercice de la Direction générale par le Président du Conseil d'administration a été conservée par le Conseil d'administration lors de chaque renouvellement de mandat. Le Conseil d'administration réuni le 20 mai 2010 a estimé que le cumul des deux fonctions reflète mieux l'organisation de la gouvernance actuelle de la Société et apporte une plus grande efficacité dans la direction de l'Entreprise.

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Mark Inch, Directeur général.

Le Conseil d'administration a nommé deux Directeurs généraux délégués, Monsieur Robert Waterland et Monsieur Jérôme Descamps, respectivement les 30 septembre 2003 et 14 mars 2005, disposant des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Leurs fonctions ont été renouvelées le 29 mars 2007 puis le 20 mai 2010, pour une durée de trois ans.

### 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](http://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](http://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 2010.

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 2010.

#### Le Président du Conseil d'administration

## 6 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel

(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 la Société de la Tour Eiffel et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.