

# 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.

Elle a poursuivi au cours de l'exercice 2011 la mise en application des recommandations de ce code :

- Proportion d'Administrateurs indépendants : Du fait des changements intervenus au sein du Conseil d'administration durant l'exercice 2011, la part d'Administrateurs indépendants (selon la qualification d'indépendance posée par le code Afep-Medef) a augmenté au sein du Conseil d'administration et s'établit désormais à 4 Administrateurs sur 8, soit la proportion requise par ce même code pour une société au capital dispersé.

- Parité femmes/hommes au sein du Conseil d'administration : L'un des deux Administrateurs nommés en 2011 est Madame Mercedes Erra. Cette 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 et aux recommandations du Code Afep-Medef dans sa version d'avril 2010.
- Règles d'attribution d'actions gratuites aux dirigeants du groupe Société de la Tour Eiffel : les attributions gratuites d'actions aux dirigeants réalisées en 2011 sont assorties de conditions de performance. Par ailleurs, ces mêmes dirigeants sont depuis plusieurs années tenus de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites ou des actions issues de l'exercice d'options de souscription et ce jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Enfin la plupart des salariés de Tour Eiffel Asset Management, filiale où se trouvent les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative de la Société, ont bénéficié de cette attribution.
- Autoévaluation du Conseil d'administration : La première autoévaluation du Conseil d'administration a été mise en place en décembre 2010/janvier 2011.
- Prévention du délit d'initié : le règlement intérieur a été enrichi notamment par l'instauration de fenêtres négatives précédant la publication des comptes annuels, des comptes semestriels et de l'information trimestrielle, pendant lesquelles il est interdit aux membres du Conseil d'administration d'intervenir sur le titre de la Société de la Tour Eiffel.

Il est prévu en 2012 que le Conseil d'administration examine la qualification d'Administrateur indépendant et la situation de chaque Administrateur à cet égard.

## 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 huit 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. Monsieur Renaud Haberkorn, Administrateur, a été nommé Directeur général à effet au 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Les quatre autres Administrateurs, Madame Mercedes Erra ainsi que Messieurs Philippe Prouillac, Aimery Langlois-Meurinne et Richard Nottage, n'ont aucun lien avec la Société.

Sur un total de huit membres, le Conseil est composé de quatre Administrateurs indépendants.

La rémunération perçue par les Administrateurs est constituée de jetons de présence. En 2011, 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.

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 six fois, avec un taux moyen de présence de 98 % :

- 2 mars 2011 :
  - Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2010, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle,
  - Autorisations de cautions, avals et garanties,
  - Prorogation de l'emprunt souscrit le 31 mars 2010 auprès de Natixis ,
  - Questionnaire d'autoévaluation du Conseil d'administration : synthèse des réponses,
  - Rotation d'un Commissaire aux comptes.
- 18 mai 2011 :
  - Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions,
  - Mise à jour de l'article 6 – Capital des statuts,
  - Réponses à donner aux éventuelles questions écrites, posées par les actionnaires (absence de questions).
- 16 juin 2011 :
  - Composition des Comités, nomination des Présidents, renouvellement,
  - Mise en place du nouveau programme de rachat d'actions.
- 27 juillet 2011 :
  - Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2011, rapport d'activité semestriel,
  - 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,
  - Plan de succession des dirigeants : nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de nouveau Directeur général à effet au 1<sup>er</sup> septembre 2012.
- 23 septembre 2011 :
  - Conditions d'attribution de l'indemnité de révocation de Monsieur Renaud Haberkorn.

- 8 décembre 2011 :
  - Projet d'émission d'un emprunt obligataire,
  - Avenant n° 5 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006,
  - Attribution d'actions gratuites,
  - Répartition des jetons de présence,
  - Mise à jour du règlement intérieur, (instauration de fenêtres négatives),
  - Nomination de Frédéric Maman en qualité de Directeur général délégué à effet au 1<sup>er</sup> septembre 2012.

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, 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/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 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

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 deux membres : Monsieur Philippe Prouillac, Président, et Monsieur Richard Nottage. 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 évènement 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 2011, le Comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 7 février : réunion avec les experts indépendants du patrimoine immobilier au 31 décembre 2010,
- le 28 février : réunion avec les Commissaires aux comptes sur les comptes 2010,
- le 7 juillet : réunion avec les experts indépendants du patrimoine,
- le 27 juillet : réunion avec les Commissaires aux comptes pour les comptes semestriels,
- le 8 décembre : réunion consacrée au contrôle interne, au renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes, aux recommandations de l'EPRA sur les indicateurs clefs de performance, ainsi qu'à la rentabilité du patrimoine.

Le taux de présence des membres s'établit à 95 %.

### 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, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Il fait des propositions ou 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'actionariat (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 2011, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni trois fois sur les points suivants :

- les 7 et 28 février : sur les critères de performance à appliquer aux attributions d'options d'actions et attributions gratuites d'actions, sur l'éventualité d'inclure dans les tableaux des rémunérations des dirigeants de la Société celle de Monsieur Frédéric Maman, et sur la succession des dirigeants,
- le 7 décembre, sur un projet d'attribution gratuite d'actions.

Le taux de présence des membres s'établit à 83 %.

### Règlement intérieur

Le règlement intérieur 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 (sauf Messieurs Mark Inch et Robert Waterland) perçoivent des jetons de présence, dont la répartition par le Conseil d'administration en 2011 a tenu compte des éléments suivants :

- une partie des jetons de présence a été allouée à 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 tous les Administrateurs (sauf Messieurs Mark Inch et Robert Waterland) ;
- les 40 % restant ont été attribués aux Administrateurs (sauf Messieurs Mark Inch et Robert Waterland) 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. Une attribution d'actions gratuites a été décidée par le Conseil d'administration du 8 décembre 2011, l'attribution définitive des actions étant soumise pour les mandataires sociaux et dirigeants à des conditions de performances.

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. Les résultats ont été intégrés dans le rapport du Président du Conseil d'administration 2010.

## 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.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 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 2012 avec la mise en œuvre des recommandations préconisées mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'actions 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 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. A 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 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.

En termes de procédure 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 2012, 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.

Toutefois, dans le cadre de la mise en place d'un plan de succession des dirigeants actuels, Messieurs Mark Inch (Président et Directeur général) et Robert Waterland (Directeur général délégué), le Conseil d'administration a décidé le 27 juillet 2011 de dissocier les fonctions de Président et de Directeur général à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012, et de nommer à effet de la même date Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général, pour une durée illimitée.

À cette date, Monsieur Mark Inch démissionnera de ses fonctions de Directeur général pour ne conserver que son mandat de Président du Conseil d'administration. Monsieur Robert Waterland, quant à lui, démissionnera de son mandat de Directeur général délégué, son contrat de travail étant modifié pour refléter ses nouvelles attributions de Conseiller immobilier du Groupe.



Par ailleurs, Monsieur Frédéric Maman a été nommé Directeur général délégué à effet au 1<sup>er</sup> septembre 2012 ; sa nomination en tant qu'Administrateur sera proposée à la prochaine Assemblée générale. Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur, continue d'assurer la Direction financière du Groupe.

## **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 2011.

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 2011.

**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 2011)

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ 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 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 2011.

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

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.

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

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