

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce modifié par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005, nous vous rendons 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.

La société s'est référé en 2009 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008 (disponible sur le site du Medef www.medef.fr) dont elle a appliqué une partie des recommandations.

Les recommandations qui n'ont pas encore été suivies par la société portent principalement sur les points suivants :

- Critères d'indépendance des Administrateurs indépendants : Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin sont Administrateurs depuis plus de douze ans ; ils satisfont néanmoins aux autres critères d'indépendance déterminés par le Code Afep-Medef de décembre 2008.
- Absence de comité de sélection ou des nominations des Administrateurs et dirigeants mandataires sociaux : cette mission est actuellement assurée par le Conseil d'administration. Le nombre d'Administrateurs et le bon fonctionnement du Conseil d'administration permet à la société de considérer la nomination d'un tel comité comme non prioritaire. Elle envisage néanmoins d'étudier l'utilité de confier cette fonction au Comité des rémunérations.
- Évaluation du Conseil d'administration : cette évaluation n'a pas été réalisée en 2009 ; néanmoins la société envisage de mettre en place un processus d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration en 2010.

- Détermination de la partie variable de la rémunération des dirigeants.
- Règles d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites aux dirigeants (et notamment conditions de performance).

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la société s'est basée sur la « *Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves Mansion* », publiée par l'AMF le 9 janvier 2008 et en particulier sur le « *Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites* » figurant en annexe II et publié par l'AMF le 25 février 2008.

I – 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 2009, les jetons de présence ont été répartis de manière inégalitaire : un montant supplémentaire de jetons de présence a en effet été accordé aux Administrateurs participant au Comité d'audit et/ou au Comité des rémunérations. Le montant des jetons de présence accordés aux Administrateurs nommés en cours d'année est proportionnel à la durée de leur mandat. Les dirigeants de la société n'ont pas perçu de jetons de présence au titre de l'exercice 2009. L'assiduité aux séances du Conseil d'administration n'est pas un critère retenu par la société pour la répartition des jetons de présence, étant donné le taux de participation élevé aux réunions (moyenne de 94 % en 2009 et 97 % en 2008).

Le Conseil est composé d'au moins la moitié d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008. Ce rapport définit l'Administrateur indépendant de la manière suivante : « *un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa 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. Les membres de ces comités sont également Administrateurs indépendants.

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 94 % :

- 4 mars 2009 :
 - arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle,
 - autorisations de cautions, avals et garanties,
 - examen des conditions de performance subordonnant le versement des indemnités de départ de Monsieur Robert Waterland.
- 20 avril 2009 :
 - nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de nouvel administrateur.
- 14 mai 2009 :
 - constatation du prix d'émission des actions nouvelles à provenir de l'option pour le paiement du dividende en actions,
 - examen de l'avenant au contrat conclu avec Bluebird Investissements,
 - réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions).
- 10 juin 2009 :
 - réduction du capital social de la Société de 223 299 129 euros par voie de diminution de la valeur nominale de l'action,
 - constatation du nombre d'actions émises dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en actions,
 - nouveau programme de rachat d'actions.
- 29 juillet 2009 :
 - examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2009, rapport d'activité semestriel,
 - préparation et convocation de l'Assemblée générale ordinaire à réunir extraordinairement le 15 octobre 2009 en vue d'une distribution exceptionnelle prélevée sur la prime d'émission,
 - renouvellement du mandat des membres du Comité d'audit et du Comité des rémunérations,
 - rotation des Commissaires aux comptes.
- 2 septembre 2009 :
 - nomination de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne en qualité de nouvel Administrateur.
- 15 octobre 2009 :
 - réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions),
 - ajustement des conditions d'exercice des stock-options déjà attribuées résultant de la distribution d'une partie de la prime d'émission,
 - avenant n° 3 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006,
 - attribution des stock-options 2009 : fixation des conditions d'attribution et d'exercice.
- 8 décembre 2009 :
 - politique de couverture de taux,
 - contrôle interne : évolution et présentation des travaux 2009,
 - répartition des jetons de présence.

En outre, à chaque réunion, le Conseil entend un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires et du patrimoine immobilier, 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 mis en place au cours de l'exercice, publié semestriellement, 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 au siège social. 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 - Comités

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.

Il est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le Comité d'audit et le Comité 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 trois membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable ; leur mandat a été renouvelé pour une durée d'un an en juillet 2009.

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 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 2009, le Comité d'audit s'est réuni six fois, sur les points suivants :

- le 7 février :
 - évaluations des actifs immobiliers à fin 2008.
- le 26 février :
 - comptes consolidés et sociaux arrêtés au 31 décembre 2008.

- le 4 mars : procédures de contrôle interne.
- le 7 juillet : évaluations des actifs immobiliers au 30 juin 2009.
- le 28 juillet : comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2009.
- le 25 novembre : cartographie des risques et évaluation du dispositif de contrôle interne.

Comité des rémunérations

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de trois membres : Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines ; leur mandat a été renouvelé pour une durée d'un an en juillet 2009.

Le Comité 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'actionariat (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.

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

Au cours de l'exercice 2009, le Comité des rémunérations s'est réuni quatre fois, sur les points suivants :

- le 7 janvier :
 - surveillance du cumul d'un contrat de travail et de la fonction de mandataire social, rémunération de Monsieur Robert Waterland en cas de cessation d'activité.
- le 21 janvier :
 - détermination de critères de performance liés à l'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions.
- le 26 février :
 - rapport sur les conditions de rémunération des trois mandataires sociaux au regard des dernières recommandations émises par l'Afep-Medef.
- le 15 octobre :
 - insertion de la rémunération de Monsieur Frédéric Maman dans les tableaux de rémunération des mandataires sociaux, conditions d'application des critères de performance.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur, mis en place le 6 juillet 2006, a été complété par le Conseil d'administration le 16 octobre 2007, puis le 29 juillet 2008.

Il est mis en ligne 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 des dirigeants, Monsieur Mark Inch Président-directeur général et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, sont des rémunérations fixes qui n'ont pas été revalorisées depuis le 1^{er} 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 Awon Asset Management.

Le Conseil d'administration a réparti, le 8 décembre 2009, les jetons de présence de manière inégalitaire afin de tenir compte de la participation de certains Administrateurs aux Comité d'audit et Comité des rémunérations.

Aux termes de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier d'une attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions visant à renforcer leur motivation, en offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte du développement de la société.

Dans le même souci d'incitation et de fidélisation, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier, aux termes de la dix-huitième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, d'une attribution gratuite d'actions, pour une valeur correspondant à 20 % de l'accroissement du dividende par action multiplié par le nombre d'actions, la valeur de référence des actions gratuites correspondant à la moyenne des premiers cours de Bourse cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les actions gratuites sont attribuées.

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la société s'est référée, à compter de l'exercice 2009, au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008 dont elle mettra progressivement en place les recommandations. Ce document est disponible sur le site du Medef : www.medef.fr.

2 – PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

En 2009, la société a poursuivi la mise en œuvre du « Cadre de Référence du contrôle interne » publié par l'AMF le 25 février 2008 et décidé de procéder à une première autoévaluation de son dispositif de contrôle interne.

Le contrôle interne de la société a ainsi été sensiblement renforcé en 2009 par la mise en place d'outils d'identification des risques et d'amélioration de l'information financière.

La démarche mise en œuvre visait à établir une cartographie des principaux risques inhérents à l'activité du Groupe.

Ainsi préalablement à toute évaluation, trois processus clés et sous-processus associés ont été 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 trésorerie et financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

À partir de ces processus, et en rapport avec chacun des impacts afférents (réalisation de l'opération, fiabilité de l'information financière, conformité aux lois et règlements), il a été associé un niveau de risque permettant d'établir une véritable cartographie des risques recensant les contrôles existants, et définissant les plans d'action pour les prochains exercices.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2010 avec la réalisation effective des plans d'action prévus et la poursuite du renforcement des contrôles 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, 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 Awon 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 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 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 de notamment :

- 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 actualiser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;
- évaluer le système informatique, ses performances, évolutions et interconnexions ;
- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ou toute circonstance 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 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 2010, 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.

Par décision du Conseil d'administration en date du 10 juillet 2003, la Direction générale a été confiée à Monsieur Mark Inch, qui a été nommé le 22 juillet 2003 Président du Conseil d'administration. Lors de la séance du 29 mars 2007, le conseil a décidé de conserver la modalité d'exercice de la Direction générale par le Président du Conseil d'administration, dont le mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans.

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Mark Inch, votre Directeur général.

Nous vous informons par ailleurs que le Conseil d'administration a nommé deux Directeurs généraux délégués, respectivement le 30 septembre 2003 et le 14 mars 2005, disposant des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Leurs fonctions ont été renouvelées le 29 mars 2007 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, societetoureiffel.com. Par ailleurs, lors de l'Assemblée générale du 15 octobre 2009, une rubrique d'information sur les modalités de participation des actionnaires a été mise en place sur le site Internet de la société, societetoureiffel.com.

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

Cette information figure au paragraphe 5.5 du présent rapport de gestion sur l'exercice 2009.

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 2009)

Aux actionnaires de :

| | |
|---|--|
| SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 27 165 180 euros | 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 2009.

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 des 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 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 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 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 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 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 18 mars 2010
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