



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 31 755 905 euros

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2014

RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 31 755 905 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

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

Mesdames, Messieurs,

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

- de la composition du conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement européen (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, la Recommandation DOC-2013-20 - Rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites et la Recommandation AMF DOC-2015-01 - Rapport des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques adapté aux émetteurs valeurs moyennes.

Il est rappelé que la Société a décidé le 16 octobre 2014 de changer de code de gouvernement d'entreprise pour passer du Code Afep Medef de juin 2013 au Code Middlednext de décembre 2009.

Ce rapport a été approuvé par le conseil d'administration lors de sa séance du 4 mars 2015.

I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de sept membres. Son président est Monsieur Hubert Rodarie. Monsieur Philippe Lemoine est directeur Général. Il est assisté de Messieurs Bruno Meyer et Frédéric Maman, directeurs généraux adjoints.

Sur un total de sept membres, le conseil comprend une administratrice indépendante n'ayant aucun lien avec la Société : Madame Marie Wiedmer-Brouder. Les critères d'indépendance définis par Middlednext dans le code de gouvernement d'entreprise de décembre 2009 seront examinés pour chacun des administrateurs par le conseil d'administration le 4 mars 2015.

Tableau de synthèse précisant la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par le code Middlenext :

	H. Rodarie	A. Auberty	M, Hecquard	B. Milléquant	M. Wiedmer Brouder	SMABTP	SMAvieBTP
Ne pas être, ni avoir été au cours des 3 dernières années salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe							
Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité							
Ne pas être actionnaire de référence de la société							
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence							
Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 3 dernières années							
Administrateur indépendant	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	NON

Le conseil comporte deux femmes, Mesdames Agnès Auberty et Marie Wiedmer-Brouder. La Société respecte ainsi la loi sur la représentation équilibrée de femmes et d'hommes dans les conseils d'Administration.

Le conseil d'administration veille à ce que sa composition intègre également une diversité de compétences.

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.

Missions du conseil d'administration

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

Il délibère sur la stratégie de la Société proposée par la direction générale et sur les opérations qui en découlent, notamment sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, ainsi que sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise est soumise à l'approbation préalable du conseil d'administration.

Le conseil d'administration contrôle l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés.

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 plusieurs autres séances du conseil.

Information des administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire à l'accomplissement de sa mission, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations ayant trait à l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes annuels et semestriels avec une analyse des principales évolutions ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours. D'une manière générale, tous les documents devant être approuvés par le conseil d'administration sont envoyés systématiquement aux administrateurs préalablement à la réunion du conseil d'administration.

Sont également transmis aux administrateurs une présentation semestrielle des comptes et de l'évolution de la situation financière du groupe, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements à moyen et long terme et la situation de trésorerie du groupe à court et moyen terme.

Le conseil d'administration est donc régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, ces derniers étant examinés au moins deux fois par an.

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, sauf pour les réunions portant sur l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, ainsi que l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe. 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.

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 quinze fois, avec un taux moyen de présence de plus de 93% :

- 30 janvier 2014 : Analyse préliminaire du projet d'offre publique d'achat déposé par SMABTP
Revue du projet de communiqué à émettre en réponse
- 12 février 2014 : Revue de l'offre publique d'achat déposée par SMABTP
- 20 février 2014 : Rémunération variable 2013 de Monsieur Frédéric Maman
Revue de l'offre publique d'achat déposée par SMABTP et détermination de l'avis motivé du conseil d'administration
- 19 mars 2014 : Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle
Comptes rendus des travaux du comité d'audit et du comité de nomination et des rémunérations
Point sur l'offre publique d'achat initiée par SMABTP
Autorisations de cautions, avals et garanties
Revue de la qualification d'administrateur indépendant
Synthèse de l'auto évaluation du conseil d'administration
Conventions réglementées
- 7 avril 2014 : Examen du projet de réponse à l'annonce de la SMABTP du 2 avril 2014
- 18 avril 2014 : Revue de l'offre en surenchère déposée par SMABTP
Détermination de l'avis motivé du conseil d'administration

- 6 mai 2014 : Proposition de nomination d'une administratrice à l'assemblée générale annuelle
Convocation de l'assemblée générale annuelle
Point sur l'offre en surenchère déposée par SMABTP
- 13 mai 2014 : Dépôt d'une requête pour demander la prorogation du délai de réunion de l'assemblée générale annuelle en vue de la décaler après l'offre publique d'achat en cours
- 25 juin 2014 : Revue des offres déposée par Eurobail et SMABTP
Détermination de l'avis motivé du conseil d'administration sur ces offres
- 23 juillet 2014 : Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2014, rapport d'activité semestriel, communiqué
Renouvellement des comités
Point sur l'offre publique d'achat en cours
Méthodologie relative à la réalisation des critères de performance des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites du 4 septembre 2012
- 9 septembre 2014 : Résultat de l'offre publique d'achat en cours
Constatation de la réalisation des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre 2012 et 11 octobre 2012
Cooptation de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron en remplacement respectivement de Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland, administrateurs démissionnaires
- 16 octobre 2014 :
9 heures 30 Fin du mandat du directeur général, mise en paiement de son bonus garanti, constatation de la réalisation des critères de performance et mise en paiement de son indemnité de départ contraint
Cooptation de Monsieur Bernard Milléquant en remplacement de Monsieur Richard Nottage, administrateur démissionnaire
Cooptation de Madame Agnès Auberty en remplacement de Monsieur Renaud Haberkorn, administrateur démissionnaire
Désignation de Monsieur Hubert Rodarie en qualité de Président du conseil d'administration en remplacement de Monsieur Mark Inch, démissionnaire
Constatation de la démission de Messieurs Mark Inch et Aimery Langlois-Meurinne ainsi que de Madame Mercedes Erra de leur mandat d'administrateur
- 16 octobre 2014 :
11 heures 00 Cooptation de Madame Marie Wiedmer-Brouder en remplacement de Madame Mercedes Erra, administratrice démissionnaire
Maintien de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général
Nomination de Monsieur Philippe Lemoine en qualité de directeur général
Projet d'acquisition immobilière et autorisation d'une avance en compte courant d'associé par la SMABTP
Autorisation d'une convention de trésorerie avec la SMABTP
Projet de délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'une augmentation de capital en numéraire d'un montant maximum de 17 500 000 euros avec maintien du droit préférentiel de souscription, à soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire
Cooptation de SMABTP en remplacement de Monsieur Mark Inch, administrateur démissionnaire
Cooptation de SMAvieBTP en remplacement de Monsieur Langlois-Meurinne, administrateur démissionnaire

Adoption du code de gouvernement d'entreprise Middlenext,
 Résolution à soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire visant à supprimer le droit de vote double
 Préparation et convocation de la prochaine assemblée générale ordinaire et extraordinaire

- 5 décembre 2014 :
 15 heures 30 Réponses à donner aux questions écrites posées par les actionnaires
- 5 décembre 2014 :
 18 heures 30 Démission de Monsieur Philippe Prouillac de son mandat d'administrateur
 Répartition des jetons de présence 2014
 Présentation des statuts et du règlement intérieur
 Nomination des nouveaux membres des comités
 Présentation du business plan
 Avenant n° 8 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006
 Mise en place de l'augmentation de capital réservée aux salariés

En outre, le conseil entend régulièrement un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires, du patrimoine immobilier, de la situation de trésorerie du Groupe, et délibère de la politique de la société en matière de stratégie, de gouvernance d'entreprise, d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

Règlement intérieur

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

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 est actuellement constitué de quatre membres : Mesdames Marie Wiedmer-Brouder et Agnès Auberty, Monsieur Didier Ridoret, nommés le 16 octobre 2014 et Monsieur Maxence Hecquard nommé Président le 13 février 2015. Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce, le conseil d'administration i) a choisi les membres du comité d'audit en raison de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, et ii) a respecté l'obligation de nommer un membre au moins présentant ces compétences et étant indépendant selon les critères définis par le Code Middlenext de décembre 2009, en la personne de Madame Marie Wiedmer-Brouder.

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

Le comité d'audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au conseil d'administration dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, leurs annexes,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au conseil d'administration,
- d'entendre les commissaires aux comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,

- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement et de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes,
- de 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,
- de 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,
- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

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

Au cours de l'exercice 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 29 janvier : évaluation indépendante des actifs immobiliers au 31 décembre 2013
- le 17 mars : revue des comptes 2013, des coûts opérationnels et du business plan
- le 13 juin : examen des outils de contrôle interne et de reporting
- le 7 juillet : évaluation des actifs,
- le 22 juillet : comptes semestriels 2014.

Le taux de présence des membres s'établit à 90 %.

Au cours de 2014, les membres du comité d'audit ont rencontré à plusieurs reprises les commissaires aux comptes, notamment au sujet des comptes sociaux et consolidés 2013 et les comptes semestriels 2014, ainsi que le directeur financier responsable de l'audit interne et du contrôle des risques.

Comité de nomination et des rémunérations :

Ce comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Marie Wiedmer-Brouder, Présidente, et Messieurs Patrick Bernasconi et Bernard Milléquant, nommés le 16 octobre 2014. 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.

Le comité de nomination et des rémunérations 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.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

- Le comité a la charge de faire des propositions au conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : 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. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

- Le comité doit établir 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 2014, le comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni six fois sur les points suivants :

- le 15 janvier : rémunération variable 2013 de Monsieur Frédéric Maman, rémunération variable et critères de performance 2014 pour Messieurs Renaud Haberkorn et Frédéric Maman
- le 19 mars : rémunération variable et critères de performance 2014 pour Messieurs Renaud Haberkorn et Frédéric Maman
- le 6 mai : examen de la candidature d'une administratrice, méthodologie des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012
- le 22 juillet : méthodologie des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012
- le 9 septembre : constatation de la réalisation des critères de performances des plans d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites des 4 septembre et 11 octobre 2012, cooptation de Messieurs Hubert Rodarie et Pierre-Louis Carron en remplacement de Messieurs Frédéric Maman et Robert Waterland, administrateurs démissionnaires
- le 15 octobre : Cooptation de nouveaux administrateurs représentants de la SMABTP en remplacement d'administrateurs démissionnaires, fin de mandat du Directeur Général, constatation de la réalisation des critères de performance de son indemnité de départ contraint, maintien de la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur et nomination d'un nouveau Directeur Général

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

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

Le changement de dirigeants de la Société a conduit la Société vers une nouvelle politique de rémunération des dirigeants :

Politique de rémunération des membres du conseil d'administration

Les administrateurs ne reçoivent de la part de la Société d'autre rémunération que les jetons de présence, répartis selon les modalités suivantes :

- une partie des jetons de présence est allouée à chaque comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;

- le montant alloué au Président de chaque comité est le double du montant alloué à un membre : 750 € par séance pour un membre et 1 500 € pour le président ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant de jetons de présence restant est attribué à hauteur de 60 % de manière égalitaire entre les administrateurs ;
- les 40 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du conseil d'administration.

Le conseil d'administration a décidé le 5 décembre 2014 de conserver ce mode de répartition. Le principe de non allocation de jetons de présence a été maintenu pour les administrateurs non indépendants jusqu'au 16 octobre 2014. Cet usage a été écarté au-delà de cette date.

Au titre de l'exercice 2014, le montant des jetons de présence versé aux administrateurs selon les modalités ci-dessus, a été de 150.000 euros, tel que décidé par l'Assemblée générale du 5 décembre 2014.

Politique de rémunération des Dirigeants

La Société se réfère désormais aux principes généraux définis par le Code Middlednext pour la détermination de la rémunération de ses dirigeants :

- l'exhaustivité
- l'équilibre,
- le benchmark
- la cohérence
- la lisibilité
- la mesure,
- la transparence.

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Philippe Lemoine, directeur général, a été arrêtée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 250 000 euros.

Sa rémunération variable a été fixée à 50 000 euros maximum, dont un montant de 50% est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période.

Politique d'engagements différés

Il n'existe pas dans la Société, en matière d'avantages sociaux de régime de retraite supplémentaire collectif à prestations définies additif et aléatoire.

Auto évaluation du conseil d'administration

La deuxième auto évaluation du conseil d'administration a été mise en place fin 2013/début 2014. Les résultats ont été communiqués dans le rapport du président de l'exercice 2013.

Gouvernement d'entreprise

Depuis le 16 octobre 2014, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext de décembre 2009 (consultable sur le site de Middlednext www.middlednext.com). Elle se référait précédemment au Code Afep-Medef révisé en juin 2013.

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance lors de sa réunion du 4 mars 2015.

La Société sera en mesure de détailler l'application des recommandations du Code susvisé dans le prochain rapport du Président.

2 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

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 décidé le 16 octobre 2014 de maintenir la dissociation de ces fonctions.

Monsieur Hubert Rodarie est Président du conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte à l'Assemblée des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des procédures de contrôle interne mises en place par la société et des restrictions que le conseil d'administration a apportées, le cas échéant, aux pouvoirs du Directeur Général. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur fonction.

Monsieur Philippe Lemoine est Directeur Général. Vis-à-vis des tiers, Monsieur Philippe Lemoine est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

3 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

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.societetou Eiffel.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.societetou Eiffel.com.

4 - ELEMENTS 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 2014.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 5.5 "Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique" du rapport de gestion sur l'exercice 2014.

5 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

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

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 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.).

Depuis l'exercice 2013, le Secrétariat Général a mis en place de nouveaux outils de contrôle et de pilotage, notamment :

- un reporting comptable trimestriel, outil autour duquel le business plan du groupe est désormais articulé ;
- une double procédure de suivi des impayés locataires (d'une part au niveau des gestionnaires avec une alerte au propriétaire en J+7, et d'autre part au niveau du service Trésorerie).

Une procédure interne est formalisée pour identifier et contrôler les engagements hors bilan.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2015 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.

5.1 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.

5.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

5.2.1 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 de l'immeuble (le « Propriétaire »).

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les gestionnaires d'immeubles, 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 un cabinet 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 (les « Gestionnaires ») 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.

A 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 à l'Asset Manager 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.

5.2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à un cabinet comptable 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 immobiliers, experts-comptables et commissaires aux comptes).

La direction générale et la direction financière sont chargées de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts immobiliers, 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.

5.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2015, 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.

Le Président du conseil d'administration