

**Tesfran**

Exercice clos le 31 décembre 2012

**Rapport du commissaire 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 Tesfran**

ERNST & YOUNG Audit

## Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2012

### **Rapport du commissaire 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 Tesfran**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Tesfran 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 2012.

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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et,
- d'attester que ce 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-La Défense, le 26 avril 2013

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P Bourgeois', with a long horizontal flourish extending to the right.

Pierre Bourgeois

## TESFRAN

Société anonyme au capital de 667.000.000 euros  
Siège social : 12, rue Notre-Dame des Victoires, 75002 Paris  
392 435 533 RCS Paris

### **Rapport du Président du Conseil d'Administration sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne** **(ARTICLE L. 225-37 DU CODE DE COMMERCE)**

Chers Actionnaires,

En complément du rapport de gestion établi par notre Conseil d'Administration, nous vous rendons compte, conformément à l'article L. 225-37 du Code de Commerce, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que plus de 99% du capital et des droits de vote de votre Société sont détenus par la société Testa Immeubles en Renta.

#### **1. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **1.1 Règles de composition du Conseil d'administration**

###### *1.1.1 Membres du Conseil d'administration*

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration de cinq (5) membres (étant précisé que le nombre de membres étant statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion).

Pour le moment, aucun administrateur indépendant ne siège au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

- un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués";
- Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il est tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société ou salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans)

détient un mandat d'administrateur ;

- (c) ne pas être (ou être lié directement ou indirectement avec) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
- significatif de la Société ou de son groupe, ou
  - pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- (f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

<b>Nom, prénom, âge, adresse professionnelle</b>	<b>Mandat et durée du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société</b>
<b>Fernando Rodriguez-Avial</b> 62 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Président du Conseil d'administration (nommé depuis le 19 septembre 2011)	Président de Testa Inmuebles en Renta
<b>Javier Zarrabeitia Unzueta</b> 59 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Directeur Général 6 ans	Directeur Général de Testa Inmuebles en Renta
<b>Santiago del Pino Aguilera</b> 46 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Directeur Général Délégué 6 ans	Directeur Juridique de Sacyr Vallehermoso

<b>Daniel Loureda Lopez</b> 40 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 29 avril 2009) (nommé en qualité de Directeur Général Délégué en date du 29 avril 2010)	Conseiller délégué de Testa Immeubles en Renta
<b>Margarita Garcia Diaz-Varela</b> 28 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 31 mai 2012)	Responsable de Relations Institutionnelles de Sacyr

Lors de l'assemblée générale mixte du 31 mai 2012, et à la suite de la démission de ses fonctions d'administrateur par Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, les actionnaires ont :

- (i) décidé de constater l'expiration du mandat d'administrateur de Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio et, en conséquence, de ne pas renouveler ledit mandat, ayant dès lors pris fin le 31 mai 2012 ;
- (ii) renouvelé les mandats d'administrateurs de Messieurs Fernando Rodriguez Avial, Santiago del Pino Aguilera et Javier Zarrabeitia Unzueta, ce pour une durée de six ans, lesdits mandats devant prendre fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ; et
- (iii) nommé Madame Margarita García Díaz-Varela en qualité d'administrateur pour une durée de six ans, ledit mandats devant prendre fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de l'année 2018, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017; Madame Margarita García Díaz-Varela, née le 14 mai 1984, est responsable des relations institutionnelles du groupe Sacyr.

#### 1.1.2 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

#### 1.1.3 Durée des fonctions des administrateurs

La durée des fonctions des administrateurs de la Société est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

#### 1.1.4 Limite d'âge

Aucune limite d'âge n'a été fixée dans les statuts concernant les administrateurs, sauf en ce qui concerne le président du Conseil d'administration dont la limite d'âge est de soixante dix (70) ans.

#### 1.1.5 Actions des administrateurs

Chaque administrateur du Conseil d'administration est propriétaire d'au moins une action de la Société, inscrite au nominatif.

#### 1.1.6 Cumul des mandats

Cf tableau figurant au paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

### 1.1.7 Mixité

Conformément à la loi 2011-103 du 28 janvier 2011, la nomination d'un administrateur de sexe féminin a été votée lors de l'assemblée générale du 31 mai 2012 appelée à statuer sur la nomination d'administrateurs.

## 1.2 Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont régis par les statuts de la Société. (cf paragraphe 1.3 pour une description relative au règlement intérieur et aux mesures de gouvernement d'entreprise adoptés par la Société).

### 1.2.1 Présidence du Conseil d'administration

*L'article 14 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique.*

*Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président.*

*Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.*

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour le non-cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale, ainsi que pour la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Monsieur Fernando Rodriguez-Avial assume les fonctions de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta assume les fonctions de Directeur Général. Au 31 décembre 2012 Messieurs Daniel Loureda Lopez et Santiago Del Pino ont assumé chacun les fonctions de Directeur Général Délégué.

Il n'existe aucun avantage en nature spécifique accordé au Directeur Général, ni aux Directeurs Généraux Délégués.

### 1.2.2 Convocations et délibérations du Conseil d'administration

Selon l'article 15 des statuts de la Société, les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

### 1.2.3 Pouvoirs du Conseil d'administration

*Conformément à la loi et à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs*

*expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.*

*Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.*

*Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.*

#### 1.2.4 Réunions du Conseil d'administration

L'article 15 des statuts de la Société stipule que *"le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé"*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Conseil d'administration s'est réuni quatre (4) fois, aux dates suivantes :

- **Exposé sur la réunion du 29 avril 2012**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 29 avril 2012 était le suivant :

1. Approbation du procès - verbal de la réunion du Conseil du 18 septembre 2011
2. Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011
3. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011
4. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce
5. Administration et contrôle de la Société
6. Etablissement du rapport de gestion par le Conseil d'administration
7. Approbation par le Conseil du rapport du Président sur les travaux du Conseil et les procédures de contrôle interne
8. Approbation du projet de réduction de capital de la Société
9. Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire de la Société
10. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'objet de la réunion du Conseil d'administration était notamment de procéder à l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, de convoquer l'assemblée générale annuelle des actionnaires devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, et une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société (notamment à l'effet d'approuver préalablement le projet de réduction de capital de la Société devant être soumis aux actionnaires), et approuver le rapport du Conseil d'administration et le Rapport du Président.

L'ensemble des points figurant à l'ordre du jour ont été revus par le Conseil d'administration, en séance, et approuvés par les administrateurs.

- Assistance :



Cinq (5) administrateurs sur cinq (5) étaient présents.

- **Exposé sur la réunion du 26 juillet 2012**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 26 juillet 2012 était le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration en date du 29 avril 2012
2. Etablissement de la situation comptable intermédiaire de la Société au 30 juin 2012
3. Etablissement du rapport semestriel d'activité de la Société pour la période intermédiaire au 30 juin 2012
4. Pouvoirs

L'objet de la réunion du Conseil d'administration était l'établissement, l'examen et l'approbation de la situation intermédiaire de la Société au 30 juin 2012 et du rapport semestriel d'activité de la Société pour la période intermédiaire au 30 juin 2012 (ledit rapport ayant fait l'objet d'une publication avant le 31 août 2012, conformément à la réglementation applicable).

L'ensemble des points figurant à l'ordre du jour ont été revus par le Conseil d'administration, en séance, et approuvés par les administrateurs.

- Assistance

Cinq (5) administrateurs sur cinq (5) étaient présents.

- **Exposé sur la réunion du 18 septembre 2012**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 18 septembre 2012 était le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration en date du 26 juillet 2012
2. Autorisation de proroger la date d'échéance de la convention de crédit en date du 18 septembre 2007 conclue entre la société Testa Immeubles en Renta et la Société – Autorisation préalable de l'Avenant n°5 à la convention de crédit en date du 18 septembre 2007 à conclure entre la société Testa Immeubles en Renta et la Société selon la procédure définie aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce
3. Pouvoirs

Le Conseil d'administration a approuvé la prorogation de la convention de crédit en date du 18 septembre 2007, conclue entre la Société, en qualité de prêteur, et Testa Immeubles en Renta, en qualité d'emprunteur.

La date d'échéance du crédit a été reportée au 18 septembre 2013.

Le Conseil d'administration a également autorisé la conclusion, le 18 septembre 2012, d'un avenant n°5 à la convention de crédit initiale en date du 18 septembre 2007, ayant pour objet, de première part, de stipuler la prorogation d'une (1) année de la durée de la convention de crédit, et de seconde part, de modifier le premier alinéa de l'article 2 de la Convention de Crédit Initiale modifiée par l'Avenant n°1, l'Avenant n°2, l'Avenant n°3, l'Avenant n°4 comme suit : "*l'Encours du Crédit Renouvelable sera producteur d'intérêt à un taux annuel égal à un pour cent (1%)*".

L'ensemble des points figurant à l'ordre du jour ont été revus par le Conseil d'administration, en séance, et approuvés par les administrateurs.

- Assistance

Cinq (5) administrateurs sur cinq (5) étaient présents.

- **Exposé sur la réunion du 10 décembre 2012**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 10 décembre 2012 était le suivant :

- 1- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration en date du 18 septembre 2012
- 2- Constatation et approbation de la continuation du mandat du Directeur Général depuis le 31 mai 2012 – Renouvellement du mandat du Directeur Général pour une durée de six (6) exercices.
- 3- Constatation et approbation de la continuation des mandats des Directeurs Généraux Délégués depuis le 31 mai 2012 – Renouvellement du mandat des Directeurs Généraux Délégués
- 4- Rémunération de la Direction Générale
- 5- Pouvoirs

### **1.3 Règlement intérieur du Conseil d'administration – Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration**

Afin de mettre en œuvre les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a adopté à l'unanimité un règlement intérieur lors de sa réunion en date du 22 mai 2006, consistant en une charte de gouvernance, cette charte de gouvernance étant entrée en vigueur depuis l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a en outre adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 (tel que révisé en 2010) sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société.

En outre, les normes appliquées par le Conseil pour l'élaboration de ses principes de gouvernance et ses procédures de contrôle interne ont été établies en fonction de celles définies par le Code MEDEF-AFEP de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées), qui constitue son code de référence.

Le Code MEDEF-AFEP est accessible sur le site internet suivant : [www.code-afep-medef.com](http://www.code-afep-medef.com).

Concernant les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, la Société se fonde également sur le cadre défini par le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 février 2008.

La Société se conforme aux normes notamment définies par le Code MEDEF-AFEP, à l'exception des points suivants :

- (i) aucun administrateur indépendant ne siège pour le moment ni au sein du Conseil d'administration ni au sein des comités du Conseil : la Société nommera toutefois un ou plusieurs administrateurs indépendants dès qu'elle aura identifié un administrateur réunissant les qualités requises ;

- (ii) la Société a renouvelé, le 31 mai 2012, les mandats des administrateurs pour une durée de six (6) ans (les Recommandations MEDEF-AFEP préconisant de voter des mandats de durées moins longues) ;
- (iii) la Société n'a pas encore mis en œuvre de processus d'autoévaluation de ses performances mais entend initier cette autoévaluation dans les prochains mois.

#### **1.4 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés**

Par décision en date du 22 mai 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants :

##### *1.4.1 Comité d'investissement*

En conséquence des décisions de l'assemblée du 31 mai 2012, et notamment de la démission de Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, le Comité d'investissement est composé de quatre (4) administrateurs suivants :

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial ;
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Madame Margarita García Díaz-Varela.

Dès qu'un administrateur indépendant aura été élu au sein du Conseil d'administration, le Conseil d'administration le nommera au comité d'investissement en remplacement d'un des membres cités ci-dessus.

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

Le Comité d'investissement se réunit au moins quatre (4) fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Comité d'investissement ne s'est pas réuni.

##### *1.4.2 Comité d'audit et de suivi des risques*

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé des deux (2) administrateurs suivants :

- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial ;

étant précisé que le Directeur Général assiste aux réunions.

Dès qu'un administrateur indépendant aura été élu au sein du Conseil d'administration, le Conseil d'administration a l'intention de le nommer au comité d'audit et des risques en remplacement d'un des membres cités ci-dessus.

Le Comité d'audit et de suivi des risques aide le Conseil d'administration à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes sociaux et consolidés, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société ou de la Société de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'administration et dans les domaines décrits ci-après :

- (i) En ce qui concerne les comptes :
  - les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe ;

- les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi ;
  - la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes ;
  - les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent ;
- (ii) En ce qui concerne le contrôle externe :
- la procédure de choix des commissaires aux comptes ;
  - le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes ;
- (iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :
- l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information ;
  - il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs ;
  - les principaux risques financiers de la Société.

Plus généralement, le Comité d'audit et des risques se saisit 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, et vérifie que la Société est dotée de moyens (audit, moyens comptables et juridiques et systèmes d'information), adaptés au suivi et à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

A cet effet, l'examen des comptes par le Comité d'audit et de suivi des risques doit être accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du Directeur Général Délégué chargé, entre autres, des finances décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs du groupe.

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux (2) fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Comité d'audit et de suivi des risques s'est réuni notamment à l'effet de valider les comptes annuels et semestriels de la Société, et de valider le rapport du Président sur le contrôle interne présenté à l'assemblée générale annuelle appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### *1.4.3 Comité des nominations et des rémunérations*

Le Comité des nominations et des rémunérations a été créé mais n'a pas été constitué en raison de l'absence de personnel.

Le Comité des nominations et des rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;

- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des nominations et des rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des nominations et des rémunérations se réunit au moins une (1) fois par an et, en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des nominations et des rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Comité des nominations et des rémunérations ne s'est pas réuni.

### **1.5 Rémunération – Jetons de présence**

Aucune rémunération ni jeton de présence n'ont été versés aux administrateurs et dirigeants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### **1.6 Limitation aux pouvoirs du Directeur Général**

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

## **2. CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ**

### **2.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société**

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et répond aux normes actuellement en vigueur.

A ce titre, la Société se réfère au cadre défini par l'Autorité des Marchés Financiers, et respecte les préconisations du Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 février 2008.

Le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites est accessible sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers, à l'adresse suivante : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

Conformément aux stipulations du paragraphe 1.3 ci-dessus, la Société se conforme aux Recommandations MEDEF-AFEP (sous réserve de certaines exceptions, décrites aux termes du paragraphe 1.3).

#### *2.1.1 Définition et objectifs du contrôle interne*

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par la Direction Générale de la Société ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations de la Société et conforter la Société dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- le respect des lois et réglementations applicables ;
- la préservation du patrimoine de la Société ;
- la prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par la Direction générale sous le contrôle du Conseil d'administration et mis en œuvre par les dirigeants de la Société.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers, les risques associés au statut de propriétaire immobilier de la Société, ceux qui résultent de son activité de location d'immeuble, et ceux associés, le cas échéant, aux acquisitions et cessions de biens immobiliers.

En outre, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Enfin, le contrôle interne a également pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la direction aux activités de l'entreprise.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés et que les objectifs de la Société seront atteints.

Compte tenu de l'activité de la Société, de sa dimension et de ses ressources humaines la Société n'a pas été en mesure d'appliquer l'ensemble des préconisations du référentiel défini par le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites.

#### 2.1.2 Organisation du contrôle interne

La Société met en œuvre une politique de transparence et de d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et de ses investisseurs potentiels.

- Acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- la Direction Générale, en ce compris le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués de la Société, qui ont une compétence sur tous les éléments du contrôle interne ;
- le Comité d'audit et de suivi des risques, tel que décrit aux termes de l'article 1.4.2 (iii) ci-dessus

- Contrôle interne et information du Conseil d'administration

Les missions principales assumées par la Direction Générale de la Société sont :

- la définition de la stratégie et la conduite des affaires de la Société ;
- la politique financière et l'optimisation de la trésorerie ;
- la gestion de la Société ;
- la communication de la Société ;

Le Directeur Général réunit, selon les besoins, les Directeurs Généraux Délégués.

La Direction Générale examine et valide les principaux actes relatifs à la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration prend toutes les décisions relatives à la gestion de la Société.

Afin d'informer le Conseil d'administration, le Directeur Général :

- (i) prépare des rapports et émet des recommandations à l'attention du Conseil d'administration sur les décisions devant être soumises à son approbation, lesdits rapports devant contenir une information complète et devant être remis au Conseil dans un délai raisonnable lui permettant de prendre connaissance de la teneur desdits rapports ;

- (ii) prépare des rapports mensuels sur la gestion immobilière de la Société à l'attention du Conseil d'administration ;
- (iii) organise la mise en œuvre de l'expertise immobilière du patrimoine de la Société.
- Contrôle du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques :

- (i) veille à l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information,
- (ii) donne son avis sur l'organisation du contrôle interne, et
- (iii) gère les principaux risques financiers de la Société.

### 2.1.3 Principaux facteurs de risques – Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque

Les principaux risques sont suivis par la Direction Générale, le Conseil d'administration et le Comité d'audit et de suivi des risques.

- **les risques portant sur le patrimoine :**

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

- la souscription de polices d'assurance

Pour l'immeuble composant son patrimoine, la Société a souscrit pour son compte, une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers constituant des Immeubles de Grande Hauteur (I.G.H.) pour des montants substantiels, en ce compris une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.

- le respect des contraintes réglementaires

La Société, lors de l'examen des projets d'acquisitions, et pour l'immeuble en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

- **Les risques locatifs :**

Le risque locatif est appréhendé par :

- le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée. En cas d'incertitude, la décision de louer est prise par la Direction Générale.
- l'obtention de garantie : en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement bancaire sont demandés.

Il est précisé que la Société sous-traite la gestion locative de l'immeuble en exploitation à la société CPMS, dont le siège social est situé 40, rue Jean Jaurès 93176 Bagnolet. La Société vérifie la cohérence des données issues du rapport de gestion locative avec ses prévisions budgétaires et le cas échéant analyse les écarts constatés.

- **Le suivi des charges et la re-facturation**

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par la Direction Générale de la Société en liaison le cas échéant avec la société CBRE (anciennement CPMS). Au cours du premier semestre de chaque année, la Société procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

- **Les risques juridiques**

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

- **Les risques financiers et comptables**

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur *l'asset management* des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

- **Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures.**

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet à priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

#### *2.1.4 Procédures et méthodes de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et financière*

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Un certain nombre d'informations financières résultent d'informations communiquées par des sous-traitants, principalement administrateurs de biens et gestionnaires techniques qui ont la responsabilité de la gestion au quotidien de certains actifs immobiliers. Ces sociétés disposent elles-mêmes d'une organisation interne destinée à sécuriser la qualité de l'information qu'elles diffusent et répondent à un ensemble de missions précisément définies dans les contrats signés avec elles.

En outre, les comptes sont établis par le Comité d'audit et de suivi des risques.

## **2.2 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures**

### *2.2.1 Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne*

Le présent rapport a fait l'objet de réunions de préparation associant le Directeur Général de la Société, les Directeurs Généraux Délégués et les représentants du Comité d'audit et des risques.

Le présent rapport a fait l'objet de divers projets soumis à la revue du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, qui ont notamment pu valider la description des travaux du Conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et les principes applicables au contrôle interne et leur mise en œuvre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.



Le Comité d'audit et des risques a ensuite procédé à une relecture d'ensemble dudit rapport.

Enfin, le présent rapport a fait l'objet d'un examen et d'une approbation par le Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 10 décembre 2012.

### *2.2.2 Avancement des travaux d'évaluation et des procédures*

La Société étudie la mise en place d'une base de données informatique permettant le suivi de son activité ainsi que la mise en place d'outils de gestion prévisionnelle.

### *2.2.3 Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant*

Néant.

## **3. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **3.1 Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont définies à l'article 22 des statuts de la Société.

### **3.2 Publication des informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce**

Chacune des informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce est mentionnée aux termes du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la Société ([www.tesfran.com](http://www.tesfran.com)).

\* \* \* \* \*