

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 Rue du capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

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

Exercice clos le 30 Septembre 2010

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

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

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FIDUCIAL REAL ESTATE 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 30 septembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion 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,
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

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

Autres informations

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

Fait à LYON, le 31 Janvier 2011

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER


Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Arnaud COSTARD

<p>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</p> <p>EXERCICE SOCIAL 2009/20010</p>

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'Administration vous rend compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

Le Conseil garde toujours à l'esprit la nécessité d'adapter l'organisation existante aux évolutions de l'entreprise et reste attentif aux travaux, initiatives et réflexions des associations professionnelles dans le cadre de la modernisation de la gouvernance des valeurs moyennes et petites.

Le Président au travers de son Rapport sur le gouvernement d'entreprise, le contrôle interne et la gestion des risques propose de s'appuyer sur les travaux menés par MiddleNext dans le cadre de l'élaboration de sa première version du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites ».

I/ LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le pouvoir exécutif :

Monsieur Bertrand Cote cumule les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Au titre de ses fonctions de Directeur Général, il organise le pouvoir exécutif en s'appuyant sur deux Directeurs Opérationnels de la branche immobilière en les personnes de Mathieu Leclercq et Michèle Sephons. Les directeurs opérationnels définissent les stratégies et mettent en œuvre les décisions opérationnelles orientant l'entreprise dans leurs domaines d'expertise respectifs. La compétence de l'ensemble ainsi formé par la Direction Générale est adaptée à la situation de par sa connaissance propre des activités de la société et de par son expérience dans le domaine financier et des sociétés cotées. Le nombre de personnes impliquées dans la stratégie et les outils de gestion des risques stratégiques et opérationnels est suffisant pour rassembler des compétences multiples, et donner à Fiducial Real Estate les éclairages nécessaires à l'ensemble ainsi formé par la Direction Générale, tant d'un point de vue externe qu'interne. Le risque d'isolement du pouvoir exécutif est écarté compte tenu de l'environnement précité.

La rémunération de l'ensemble ainsi formé par la Direction Générale, est en corrélation avec son niveau de responsabilité. En ce sens, elle n'est ni excessive, tout en restant incitative, ni de nature à pouvoir décider de préférences stratégiques contrevenant à une pérennité et performance durable de l'entreprise.

FIDUCIAL REAL ESTATE
Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

Il n'est pas prévu d'indemnités de départ liées aux fonctions de Direction Générale, hors celles légalement prévues par un contrat de travail concernant les directeurs opérationnels salariés non mandataires sociaux.

De la même façon, il n'a pas été souscrit de régime de retraite supplémentaire lié aux fonctions de Direction Générale ni d'attribution de stock-options et d'actions gratuites.

La succession du Directeur Général est assurée dans le cadre du groupe multi-sociétés ou il exerce sa fonction.

Compte tenu de l'organisation de la société, la problématique de cumul de mandat social avec un contrat de travail est sans objet.

Le Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration de la Société est composé de 4 administrateurs, élus par l'Assemblée Générale des actionnaires pour une durée de six ans, savoir :

Monsieur Bertrand Cote, âgé de 65 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2010 ;

Monsieur Jean-Pierre Jarjaille, âgé de 68 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2010 ;

Monsieur Hubert Jacolin, âgé de 64 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2010 ;

La société par actions simplifiée FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES dont le mandat a été renouvelé en 2010 ; son représentant permanent est Monsieur Henri de Gaudemaris.

Le mandat de tous les administrateurs arrivera à expiration au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 30 septembre 2015. Il en sera proposé le renouvellement pour une nouvelle période de six ans.

Conformément à l'article 11 des statuts, le Conseil d'Administration peut être composé de 4 à 12 administrateurs, sauf dérogation temporaire en cas de fusion.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration, de directeur général et de directeur général délégué est de 75 ans.

Les statuts ne prévoient pas de limitations particulières de pouvoir pour le Directeur Général autres que celles découlant de l'objet social et de ceux que la Loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Par le recrutement de Directeurs opérationnels, le Conseil d'administration exprime un esprit de gouvernance raisonnable tout en s'assurant collégialement de la prise en compte et du respect des intérêts de tous les actionnaires.

Le Conseil d'Administration reste l'organe compétent, notamment, en cas d'autorisation sollicitée pour des opérations stratégiques, notamment de croissances externes, d'investissements importants de croissance organique, de désinvestissements, d'opérations de restructurations internes et de désendettement.

FIDUCIAL REAL ESTATE
Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

Le Conseil d'Administration répond collectivement de ses missions devant l'Assemblée des actionnaires envers laquelle il assume également, et par ailleurs, certaines responsabilités essentielles qui en permettent le déroulement.

Le Conseil d'Administration exerce ses missions avec indépendance et objectivité.
L'administration de la Société s'effectue conformément à la Loi et aux statuts.

Le Conseil d'Administration se réunit en principe dans les locaux de sa direction administrative et financière à Lyon (69009). Les convocations sont faites conformément aux statuts et l'information des administrateurs est assurée par tous moyens utiles. Les administrateurs empêchés donnent en général pouvoir.

Les statuts permettent désormais de prévoir dans le Règlement intérieur du Conseil d'Administration, en sus de la faculté pour le Conseil de se réunir par des moyens de visioconférence, la possibilité de le faire également par des moyens de télécommunication.

Le Conseil d'Administration n'a pas fait, à ce jour, usage de cette possibilité.

Les administrateurs reçoivent les informations nécessaires à la préparation des conseils, et les opinions sont débattues avant une prise de décision collégiale. Les procès verbaux des conseils assurent l'historique des questions traitées.

Les administrateurs possèdent toutes les compétences requises dont entre autres dans les matières financières et comptables pour assurer leur mandat avec rigueur et objectivité.

Les conditions d'exercice du travail des administrateurs, leur niveau de rémunération et la durée des mandats n'est pas de nature à affecter leur jugement.

Les membres du conseil, de par leurs qualités et expériences sont parfaitement au fait des dispositifs de gouvernance, des responsabilités et de la déontologie inhérente à leur fonction.

Le conseil comprend moins de cinq membres, dont un membre indépendant. Ce membre n'a pas de lien d'actionariat, ni familial avec un mandataire social. Il n'est ni mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne l'a pas été au cours des trois dernières années. Avec un membre indépendant, qui n'entre pas dans le champ d'existence d'un conflit d'intérêt potentiel avec la société, la composition du Conseil est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites proposé par Middlenext.

Le choix de chaque administrateur est réalisé en toute connaissance de cause des actionnaires eu égard à ses compétences et à son expérience. La nomination de plusieurs d'entre eux ces dernières années a fait l'objet d'une résolution distincte.

La durée des mandats des membres du conseil s'inscrit dans la durée légale fixée par la loi.

Le Directeur Administratif et Comptable est en charge de la relation avec les membres du Conseil en matière d'information. A ce titre, il prépare les supports diffusés aux membres. Dans cette réalisation, il peut s'appuyer selon la nature du besoin, sur les directions fonctionnelles qu'il jugerait utile pour apporter aux membres l'éclairage nécessaire.

Compte tenu de la taille de l'entreprise, de son mode de fonctionnement, des compétences réunies au sein du Conseil d'Administration, et du système de pilotage et de contrôle, la société a décidé de ne pas mettre en place de Comités.

Le Conseil se réunit annuellement deux fois pour l'approbation des comptes, puis pour les opérations d'arrêté comptable et fiscal, ainsi que pour l'adaptation de la société aux différents aspects réglementaires annuels. Les membres du conseil d'Administration ne perçoivent pas de jetons de présence.

Compte tenu des caractéristiques de l'entreprise et de son appartenance à un groupe ayant des compétences reconnues sur le plan financier, comptable, juridique et fiscal, l'autocontrôle par les administrateurs et leur capacité à évaluer annuellement la pertinence et le fonctionnement de la société a été préféré à une évaluation externe très formelle des travaux du conseil.

Les actionnaires :

Le Conseil d'Administration répond collectivement de ses missions devant l'Assemblée des actionnaires envers laquelle il assume également, et par ailleurs, certaines responsabilités essentielles qui en permettent le déroulement. Le Conseil d'Administration informe le cas échéant l'Assemblée des actionnaires des risques qui seraient susceptibles de menacer la pérennité de l'entreprise dans le cadre de la diffusion du rapport de gestion annuel. Le rapport de gestion fait état des éléments de l'article L225-100-3 du code de commerce lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique et qu'ils existent au sein de la Société.

Le Conseil d'Administration exerce ses missions avec indépendance et objectivité.

Les actionnaires choisissent les administrateurs dont un administrateur indépendant sur la base des informations communiquées sur l'expérience et la compétence de chaque administrateur.

Les convocations aux assemblées sont faites conformément aux statuts et les actionnaires participent aux votes.

Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont prévues par le Titre V des statuts qui ne fixe pas de modalités particulières et renvoie, pour l'essentiel, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conventions réglementées existantes ne sont pas de nature à pouvoir porter atteinte aux actionnaires minoritaires.

La Société n'a pas de salariés. La composition de son actionnariat est caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire. Il est apparu au Conseil que le mode d'organisation et de fonctionnement actuel, tel que ressortant des règles énoncées dans le présent rapport, qui lui permet d'accomplir ses missions et de prendre ses décisions, est pour l'instant satisfaisant.

II / LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- D'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des salariés s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise.

- D'autre part 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.

Le système de contrôle interne a également pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreur ou de fraude en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Concernant les risques liés à l'activité, ces derniers sont recensés et décrits dans le rapport de gestion en point 6-11 « Gestion des Risques ».

Le contrôle interne ne fournira jamais une assurance absolue au management et à la direction immobilier que ces risques sont totalement éliminés, mais il permet de les limiter et aide le groupe à atteindre ses objectifs.

Les acteurs du contrôle interne

Les acteurs ou les structures exerçant des activités de contrôle sont les suivants :

- **La direction de l'immobilier**

La direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le conseil d'administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne.

Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants.

La direction immobilier comprend quinze membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

- **Le comité immobilier**

Le comité immobilier se réunit périodiquement. Il procède aux études d'opportunité sur les projets d'acquisition, de construction ou de cession d'actif immobilier, valide leur intérêt, et prépare les décisions d'arbitrage et d'investissement selon les orientations stratégiques du groupe. Il est composé de trois membres.

- **La direction administrative et comptable**

La direction administrative et comptable administre les systèmes de comptabilité générale et analytique de la société, ainsi que la trésorerie. Elle gère également les aspects réglementaires et fiscaux en liaison avec la direction juridique et la direction fiscale. Elle assure enfin la planification budgétaire et le contrôle de gestion sur la base d'un reporting trimestriel et effectue de façon ponctuelle des analyses spécifiques.

- **La direction de l'audit interne**

Une direction de l'audit interne a été créée en avril 2004.

Son objectif est d'apporter au Président de la société l'assurance que le système de contrôle interne répond à la double obligation de sécurité des actifs et d'efficacité économique. L'audit interne intervient dans le but :

- d'exprimer un avis sur le niveau de contrôle interne et sur l'efficacité de l'organisation des fonctions concernées,
- d'informer la Présidence des insuffisances relevées et des risques encourus,
- de recommander des mesures correctives et préconiser des actions d'amélioration.

Les acteurs du contrôle externe

- **Le(s) commissaire(s) aux comptes**

Dans le cadre de leurs diligences de certification des comptes annuels, les commissaires aux comptes sont amenés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations visant à améliorer ces procédures.

Principales procédures du contrôle interne

L'organisation de la société a conduit à la mise en place des procédures suivantes :

- Des procédures de fonctionnement qui fixent les règles de décision et de circulation des documents pour les fonctions opérationnelles de l'entreprise et déterminent les pouvoirs conférés à chaque intervenant.
- Des procédures d'engagement de dépenses (salaires, frais généraux, Gros entretiens, investissements) qui obéissent à des règles précises : chaque dépense doit faire l'objet d'une autorisation avant d'être engagée, selon un processus hiérarchique défini,
- Un contrôle budgétaire permettant d'assurer un suivi analytique de la performance de chaque centre budgétaire, une analyse des charges et la maîtrise de leur évolution
- Des procédures relatives à la gestion des ressources humaines (mise en œuvre des recrutements, évolution de la masse salariale, contrôles des frais de déplacement).
- Des procédures de facturation établies selon un rythme trimestriel.
- Des délégations de signature bancaire limitées permettant d'assurer la sauvegarde du patrimoine.

Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Le contrôle interne existant au sein de la fonction comptable s'analyse de la façon suivante :

FIDUCIAL REAL ESTATE
Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

- La fonction comptable, placée sous l'autorité du directeur administratif et comptable, est centralisée afin de permettre une meilleure maîtrise et une rationalisation de l'information financière et comptable des différentes entités du groupe (Fiducial Real Estate, notamment).
- La comptabilité de la société et des filiales de la branche prestations de services est tenue sur un progiciel comptable, celle des filiales de l'activité foncière sur un applicatif professionnel.
- Chaque collaborateur comptable a un rôle et des responsabilités clairement définis. Au-delà des enregistrements comptables, ils effectuent un suivi permanent des comptes qui sont sous leur responsabilité.
- La Direction Administrative et Comptable effectue par ailleurs une supervision permanente des travaux de son équipe et participe activement à l'élaboration des arrêtés annuels et intermédiaires.

Il existe un système de reporting financier trimestriel permettant de suivre l'évolution de la performance de la société afin de la comparer au budget.

Les comptes semestriels et annuels font l'objet d'un examen par les commissaires aux comptes de la société.

- Chaque semestre, les états financiers de chaque filiale sont envoyés au service de consolidation du groupe. Celui-ci analyse et contrôle les fichiers fournis par les responsables comptables de chacune des filiales et les intègre dans un programme de consolidation Reflex édité par Lefebvre Software. Il assure également les retraitements de consolidation.
- Le département juridique gère l'ensemble des questions légales et réglementaires relatives à la préparation des séances des conseils d'administration et d'assemblée générale. La gestion administrative des contrats et des assurances est sous la responsabilité de la direction juridique.

Le Président du Conseil d'Administration
Bertrand Cote