

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

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXERCICE SOCIAL 2008/2009**

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.

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

**Le fonctionnement du 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 64 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2004 ;

Monsieur Jean-Pierre Jarjaille, âgé de 67 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2004 ;

Monsieur Hubert Jacolin, âgé de 63 ans, dont le mandat a été renouvelé en 2004 ;

La société par actions simplifiée FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES dont le mandat a été renouvelé en 2004 ; son représentant permanent était sur l'exercice social 2008/2009 Monsieur Louis Schuster. Suite à son décès et depuis le mois d'octobre 2009, il est remplacé par 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 2009. 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.

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

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.

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...

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.

Bien que, dans sa séance du 18 décembre 2008, le Conseil a choisi d'adhérer formellement aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF sur la rémunération des dirigeants – mandataires sociaux, le Conseil d'Administration n'a pas choisi d'adhérer au code de gouvernement d'entreprise de sociétés cotées tel que proposé par l'AFEP et le MEDEF et ce, après avoir fait le constat de l'inadaptation des règles proposées par ce code à la dimension de l'activité et la taille de la Société. En effet, la Société n'a pas de salariés, et 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.

Toutefois, le Conseil garde 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.

A cet égard, le Conseil sera amené à discuter des dernières évolutions en la matière et notamment des propositions résultant du Code Middlenext de gouvernance tel qu'adopté en décembre 2009.

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.

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.

## **LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

### **Objectifs de la société en matière de procédures de contrôle interne**

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.

## **Description synthétique des procédures de contrôle interne**

### **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.

### **Nature des procédures les plus significatives quant à leur impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société**

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

### **Principales procédures du contrôle interne**

- 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 :

- 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 est tenue sur un progiciel comptable, « Arcole compta » et celles de ses filiales SCI sur un applicatif professionnel. La définition des profils utilisateurs organise le respect des règles de séparation de fonction.
- 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 AS Groupe. 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**

**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 2009

**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

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 du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30/09/2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 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 qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 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 qui sont 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 qui sont 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 qui sont 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 des procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives 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 qui sont 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 L225-37 du Code de commerce.

Fait à LYON, le 1<sup>er</sup> février 2010  
Les commissaires aux comptes

Pour le Cabinet ESCOFFIER  
Marc ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES  
Arnaud COSTARD