

# **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 sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 Septembre 2015

**Cabinet ESCOFFIER**  
40 rue Laure Diebold  
69009 LYON

**Cabinet BOREL et ASSOCIES**  
1 avenue Dutriévoz  
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Eu égard à son activité de société holding, la société détient un certain nombre de participations dont le détail du portefeuille est donné dans la note 9 du paragraphe 4.4 de l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et principes comptables suivis par la société, nous nous sommes assurés de la correcte évaluation de ces titres selon les principes comptables en vigueur tels que décrits dans la note 4.3.2 de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

.../...

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

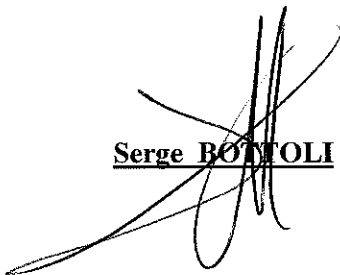
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous vous signalons que nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Lyon, le 29 Janvier 2016

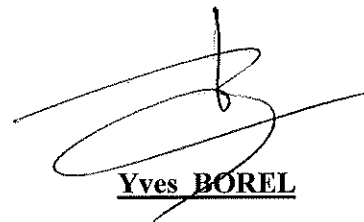
Les commissaires aux comptes inscrits

**Cabinet ESCOFFIER**



**Serge BOTTOLI**

**Cabinet BOREL et ASSOCIES**



**Yves BOREL**

#### 4.1 - BILAN

##### ACTIF (En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2015			30/09/2014
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 315	915	44 400	45 458
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>45 413</b>	<b>915</b>	<b>44 498</b>	<b>45 556</b>
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	102 714	5	102 709	84 459
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	16 415		16 415	11 364
Charges constatées d'avance	4	20		20	20
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>119 149</b>	<b>5</b>	<b>119 144</b>	<b>95 843</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>164 562</b>	<b>920</b>	<b>163 642</b>	<b>141 399</b>

**PASSIF**  
**(En milliers d'€uros)**

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>30/09/2014</b>
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		1 275	1 183
Autres réserves			
Report à nouveau		6 842	6 310
Résultat		13 589	1 831
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>46 706</b>	<b>34 324</b>
Provisions pour risques et charges			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		1	1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	132	117
Dettes fiscales et sociales	2	-	
Autres dettes	2	116 803	106 957
<b>DETTES</b>		<b>116 936</b>	<b>107 075</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>163 642</b>	<b>141 399</b>

**4.2 - COMPTE DE RESULTAT**  
**(En milliers d'€uros)**

(En milliers d'€uros)	Notes	2014/2015	2013/2014
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		12	
Autres achats et charges externes		214	91
Impôts, taxes et versements assimilés		39	16
Dotation d'exploitation		5	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		257	107
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		245	107
Produits financiers de participations		2 049	1 772
Autres intérêts et produits assimilés		460	406
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	6	2 509	2 178
Intérêts et charges assimilées		259	240
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	6	259	240
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	6	2 250	1 938
<b>RESULTAT COURANT</b>		2 005	1 831
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3	
Produits exceptionnels sur opérations de capital		13 640	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	7	13 643	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		1 143	
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.		915	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	7	2 059	-
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	7	11 585	-
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
<b>RESULTAT NET</b>		13 589	1 831

## **4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

### **4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Acquisition des titres de Fiducial Asset Management.

Cession des titres de Fiducial Gérance à la société Fiducial Asset Management.

### **4.3.2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### ***Titres de participations***

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risque dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, et des perspectives de résultats de la société concernée.

#### ***Créances***

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité.

### **Valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

#### **4.4 - NOTES EXPLICATIVES SUR LES ETATS FINANCIERS (en milliers d'€uros)**

##### **Note 1 - Immobilisations financières**

Valeurs brutes	30/09/2014	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/09/2015
Participations	45 458	1	1 143	999	45 315
Autres titres immobilisés	96				96
Autres immob. financières	2				2
<b>VALEUR BRUTE</b>	<b>45 556</b>	<b>1</b>	<b>1 143</b>	<b>999</b>	<b>45 413</b>
Dépréciations cumulées	-	915	-		915
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>45 556</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 498</b>

La diminution correspond à la cession des titres Fiducial Gérance.

L'augmentation correspond à l'acquisition des titres de Fiducial Asset Management ainsi qu'à son augmentation de capital pour 999 K€.

Une provision pour dépréciation des titres de participation de PS2I a été constituée sur l'exercice pour un montant de 915 k€



## Note 2 - Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	2		2
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales	5	5	
Groupe et associés	102 709	102 709	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	20	20	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>102 736</b>	<b>102 734</b>	<b>2</b>

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	1	1		
Fournisseurs et comptes rattachés	132	132		
Dettes fiscales	-	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	800	800		
Groupe et associés	116 003	116 003		
Autres dettes	-	-		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>116 936</b>	<b>116 936</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 16 415 K€ dont 5 060 K€ de disponibilités et 11 355 K€ de comptes à terme.

La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

#### Note 4 - Produits à recevoir, charges à payer et comptes de régularisation

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Etat, charges à payer
Honoraires	100		16	
Publications, annonces et insertions	12		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				-
Divers			1	
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>

#### Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2015, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

#### Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 2 250 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

#### Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élevant à 11 585 K€ est lié principalement à la cession des titres de Fiducial Gérance à Fiducial Asset Management détenue à 100% par Fiducial Real Estate.

#### Note 8 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	44 399	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	102 709	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	116 003	
Produits de participations	2 049	
Autres produits financiers	206	
Charges financières	259	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.23 % sur l'exercice.

**Note 9 - Informations sur les filiales et participations (En euros)**

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur nette comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	31 868 679	100,00%	16 649 475	2 457 248	1 411 179
IMMOBIAL S.A.S	100 000	2 037 380	100,00%	100 000	670 058	434 380
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	749 233	100,00%	1 000 000	- 249 525	-
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.S	18 640 000	26 649 965	100,00%	26 649 965	7 469 580	138 730

**4.5 - AUTRES INFORMATIONS**

**Note 10 – Effectif**

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

**Note 11 - Intégration fiscale**

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2015.

**Note 12 - Engagements financiers**

LIBELLE	30/09/2015	30/09/2014
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	159 560	123 507

**4.6 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
**(Chiffres en €uros)**

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS et RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	14 508 806	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	919 951				
Résultat net	13 588 855	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067
Résultat distribué	(1) 1 400 120	1 207 000	1 086 300	941 460	941 460
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	6,01	0,76	2,03	0,33	0,78
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	5,63	0,76	2,03	0,33	0,78
Dividende attribué	(1) 0,58	0,50	0,45	0,39	0,39
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.