

# **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 2012

**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 2012**

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 2012 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 8 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.

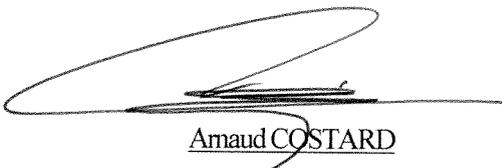
Fait à LYON, le 31 Janvier 2013

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

  
Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

  
Amaud COSTARD

#### 4.1 - BILAN

##### ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2012			30/09/2011
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 208		45 208	17 893
Autres titres immobilisés	1	96		96	97
Autres immobilisations financières	1	2		2	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>45 306</b>		<b>45 306</b>	<b>17 990</b>
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	63 109		63 109	28 518
Valeurs mobilières de placement	3	25 033		25 033	30 642
Disponibilités	3	59		59	142
Charges constatées d'avance	4	11		11	11
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>88 211</b>		<b>88 211</b>	<b>59 314</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>133 518</b>	-	<b>133 518</b>	<b>77 304</b>

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

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Capital social	<b>5</b>	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		898	804
Autres réserves			
Report à nouveau		2 913	1 980
Résultat		800	1 871
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>29 610</b>	<b>29 656</b>
Provisions pour risques et charges			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		0	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<b>2</b>	277	108
Dettes fiscales et sociales	<b>2</b>	1	1
Autres dettes	<b>2</b>	103 629	47 539
<b>DETTES</b>		<b>103 907</b>	<b>47 648</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>133 518</b>	<b>77 304</b>

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2011/2012	2010/2011
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>34</b>	
Autres achats et charges externes		488	156
Impôts, taxes et versements assimilés		231	31
Autres charges			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>719</b>	<b>187</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>- 685</b>	<b>- 187</b>
Produits financiers de participations		1 314	1 864
Autres intérêts et produits assimilés		267	205
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		177	367
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6</b>	<b>1 758</b>	<b>2 436</b>
Intérêts et charges assimilées		272	378
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>6</b>	<b>272</b>	<b>378</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>6</b>	<b>1 486</b>	<b>2 058</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>801</b>	<b>1 871</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>2</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>- 1</b>	<b>-</b>
Impôt sur les bénéfices			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>800</b>	<b>1 871</b>

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

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

Fiducial Real Estate a acquis le 19 juillet 2012, la société Participations Services Investissements Immobiliers (PS2I) dont la principale filiale est la société Uffi Real Estate Asset Management (Uffi REAM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF qui est un des leaders indépendant de l'investissement immobilier pour compte de tiers avec plus de 1,5 milliard d'euros d'actifs gérés. Uffi REAM gère notamment 17 SCPI investies en immobilier d'entreprise et en habitation et gère également six groupements forestiers.

### **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	30/09/2011	Augmentation	Diminution	30/09/2012
Participations	17 893	27 315		45 208
Autres titres immobilisés	97		1	96
Autres immob. financières		2		2
<b>TOTAL</b>	<b>17 990</b>	<b>27 317</b>	<b>1</b>	<b>45 306</b>

### 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			
Groupe et associés	63 109	63 109	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	11	11	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>63 121</b>	<b>63 119</b>	<b>2</b>

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	277	277		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 150	700	3 450	
Groupe et associés	99 367	99 367		
Autres dettes	112	112		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>103 907</b>	<b>100 457</b>	<b>3 450</b>	<b>-</b>

### Note 3 – Trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 25 092 K€ dont 59 K€ de disponibilités et 25 033 K€ de valeurs mobilières de placement.

Au 30/09/2012, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est constitué de SICAV monétaires classiques

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	238		7	
Publications, annonces et insertions	13		3	
Frais bancaires	1			
Impôts et taxes				1
Divers			1	
<b>TOTAL</b>	<b>253</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>1</b>

### Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2012, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

### Note 6 - Résultat financier

Le résultat s'élève à 1 486 K€ et comprend notamment pour 1 299 K€ de dividendes versés par les sociétés Escurial et Fiducial Gérance.

### Note 7 - 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	45 208	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	63 109	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	99 367	
Produits de participations	1 314	
Autres produits financiers	267	
Charges financières	271	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.41 % sur l'exercice.

## Note 8 - Informations sur les filiales et participations

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	28 264 270	100,00%	16 649 475	1 299 117	1 666 605
IMMOCIAL S.A.S	100 000	1 497 730	100,00%	100 000	257 001	711 504
<i>FIDUCIAL GERANCE SA</i>	1 200 000	7 301 893	99,99%	1 143 342	3 205 681	6 237 156
<i>PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S,A,S</i>	18 640 000	19 081 836	100,00%	27 315 191	- 33 847	1 115 788

## 4.5 - AUTRES INFORMATIONS

### Note 9 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

### Note 10 - Intégration fiscale

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

Cette convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt résultant de ce régime incombe à la société tête de groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2012.

### Note 11 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2012	30/09/2011
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	131 776	96 719

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 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	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479	994 414
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	80 248
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479	914 166
Résultat distribué	941 460	844 900	844 900	700 000	700 000
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,33	0,78	0,72	0,47	0,41
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,33	0,78	0,72	0,47	0,38
Dividende attribué	(1) 0,39	0,35	0,35	0,29	0,29
<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.