

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 2011

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 SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2011

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 2011 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 spécifiques et les informations 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.

1. 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 examiner, 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.

2. 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.

3. 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.

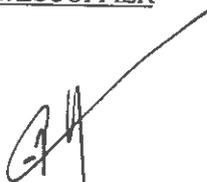
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 31 Janvier 2012

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Arnaud COSTARD

4.1 - BILAN

ACTIF (En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2011			30/09/2010
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	17 893		17 893	17 893
Autres titres immobilisés	1	97		97	64
Autres immobilisations financières					
ACTIF IMMOBILISE		17 990		17 990	17 957
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	28 518		28 518	18 294
Valeurs mobilières de placement	3	30 642		30 642	31 569
Disponibilités	3	142		142	3
Charges constatées d'avance	4	11		11	8
ACTIF CIRCULANT		59 314		59 314	49 874
TOTAL GENERAL		77 304	-	77 304	67 831

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2011	30/09/2010
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		804	717
Autres réserves			
Report à nouveau		1 980	1 164
Résultat		1 871	1 749
CAPITAUX PROPRES		29 656	28 629
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	108	97
Dettes fiscales et sociales	2	1	1
Autres dettes	2	47 539	39 103
DETTES		47 648	39 201
TOTAL GENERAL		77 304	67 831

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2010/2011	2009/2010
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		156	145
Impôts, taxes et versements assimilés		31	28
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		187	174
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 187	- 174
Produits financiers de participations		1 864	1 783
Autres intérêts et produits assimilés		205	82
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		367	225
PRODUITS FINANCIERS	6	2 436	2 090
Intérêts et charges assimilées		378	167
CHARGES FINANCIERES	6	378	167
RESULTAT FINANCIER	6	2 058	1 922
RESULTAT COURANT		1 871	1 749
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET		1 871	1 749

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

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	30/09/2010	Augmentation	Diminution	30/09/2011
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	64	33		97
TOTAL	17 957	33	-	17 990

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			
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	28 518	28 518	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	11	11	
TOTAL GENERAL	28 530	28 530	-

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				
Fournisseurs et comptes rattachés	108	108		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	47 527	47 527		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	47 648	47 648	-	-

Note 3 - Trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 30 784 K€ dont 142 K€ de disponibilités et 30 642 K€ de valeurs mobilières de placement.

Au 30/09/2011, 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	87	1	7	
Publications, annonces et insertions	10		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				1
Divers	4		1	
TOTAL	103	1	11	1

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2011, 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 2 058 K€ et comprend notamment pour 1 852 K€ de dividendes versés par les sociétés Escorial 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	17 893	
Autres titres immobilisés	97	
Autres créances	28 517	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	
Autres dettes	47 527	
Produits de participations	1 864	
Autres produits financiers	204	
Charges financières	377	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.82 % 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	27 765 153	100,00%	16 649 475	852 031	1 467 867
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 240 729	100,00%	100 000	404 012	693 635
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	4 596 212	99,99%	1 143 342	3 190 445	5 736 901

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 30/09/2011.

Note 11 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2011	30/09/2010
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	96 719	75 478

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions	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					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	1 871 067	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	80 248	68 537
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	1 871 067	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181
Résultat distribué	844 900	844 900	700 000	700 000	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,41	0,34
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,38	0,31
Dividende attribué	(1) 0,35	0,35	0,29	0,29	0,27
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.