

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 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 SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2010

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 2010 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 6 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 2011

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER


Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Arnaud COSTARD



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**COMPTES SOCIAUX
DE LA SOCIETE FIDUCIAL REAL ESTATE
AU 30 SEPTEMBRE 2010**

4.1 - BILAN

ACTIF (en milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2010			30/09/2009
		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	64		64	61
Autres immobilisations financières					
ACTIF IMMOBILISE		17 957		17 957	17 954
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	18 294		18 294	17 267
Valeurs mobilières de placement		31 569		31 569	30 057
Disponibilités		3		3	30
Charges constatées d'avance	2	8		8	17
ACTIF CIRCULANT		49 874		49 874	47 371
TOTAL GENERAL		67 831	-	67 831	65 325

PASSIF
(en milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2010	30/09/2009
Capital social	3	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		717	660
Autres réserves			
Report à nouveau		1 164	784
Résultat		1 749	1 136
CAPITAUX PROPRES		28 629	27 581
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			8
Concours bancaires courants			-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	97	113
Dettes fiscales et sociales	2	1	13
Autres dettes	2	39 103	37 611
DETTES		39 201	37 744
TOTAL GENERAL		67 831	65 325

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2009/2010	2008/2009
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		145	154
Impôts, taxes et versements assimilés		28	35
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		174	189
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 174	- 189
Produits financiers de participations		1 783	1 200
Autres intérêts et produits assimilés		82	239
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		225	7
PRODUITS FINANCIERS	4	2 090	1 447
Intérêts et charges assimilées		167	121
CHARGES FINANCIERES	4	167	121
RESULTAT FINANCIER	4	1 922	1 325
RESULTAT COURANT		1 749	1 136
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET		1 749	1 136

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

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	30/09/2009	Augmentation	Diminution	30/09/2010
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	61	3		64
Autres	-			-
TOTAL	17 954	3	-	17 957

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	18 294	18 294	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	8	8	
TOTAL GENERAL	18 302	18 302	-

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	97	97		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2	2		
Groupe et associés	39 089	39 089		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	39 201	39 201	-	-

Note 3 - Capital

Au 30 septembre 2010, 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 4 - Résultat financier

Le résultat s'élève à 1 922 K€ et comprend notamment pour 1 772 K€ de dividendes versés par les sociétés Escurial et Fiducial Gérance.

Note 5 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises liées.
Participations	17 893
Autres titres immobilisés	64
Autres immobilisations financières	
Autres créances	18 294
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3
Dettes sur immobilisations	2
Autres dettes	39 089
Produits de participations	1 783
Autres produits financiers	82
Charges financières	167

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.37 % sur l'exercice.

Note 6 - 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	27 063 122	100,00%	16 649 475	1 303 786	1 246 964
IMMOICIAL S.A.S	100 000	836 718	100,00%	100 000	499 562	592 585
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	3 106 768	99,99%	1 143 342	1 770 452	3 675 140

4.5 - AUTRES INFORMATIONS

Note 7 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 8 - Intégration fiscale

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

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 1/10/1992.

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée.

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, Fiducial Real Estate supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2010.

Note 9 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2010	30/09/2009
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	75 478	60 674

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 12 mois	30/09/2006 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					
- 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					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718	727 942
Impôts sur les bénéfices	0	0	80 248	68 537	35 054
Participatin des salariés dotations amort.et provisions					
Résultat net	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181	692 888
Résultat distribué	844 900	700 000	700 000	651 780	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,72	0,47	0,41	0,34	0,30
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,72	0,47	0,38	0,31	0,29
Dividende attribué	(1) 0,35	0,29	0,29	0,27	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.