

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 2014

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 2014

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 2014 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 30 Janvier 2015

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	30/09/2014			30/09/2013
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 458		45 458	46 208
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
ACTIF IMMOBILISE		45 556		45 556	46 306
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	84 459		84 459	69 009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	11 364		11 364	14 199
Charges constatées d'avance	4	20		20	19
ACTIF CIRCULANT		95 843		95 843	83 227
TOTAL GENERAL		141 399	-	141 399	129 534

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2014	30/09/2013
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		1 183	938
Autres réserves			
Report à nouveau		6 310	2 731
Résultat		1 831	4 911
CAPITAUX PROPRES		34 324	33 580
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		1	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	117	345
Dettes fiscales et sociales	2		1
Autres dettes	2	106 957	95 608
DETTES		107 075	95 954
TOTAL GENERAL		141 399	129 534

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2013/2014	2012/2013
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		91	213
Impôts, taxes et versements assimilés		16	45
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		107	258
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 107	- 258
Produits financiers de participations		1 772	5 026
Autres intérêts et produits assimilés		406	302
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			30
PRODUITS FINANCIERS	6	2 178	5 358
Intérêts et charges assimilées		240	189
CHARGES FINANCIERES	6	240	189
RESULTAT FINANCIER	6	1 938	5 169
RESULTAT COURANT		1 831	4 911
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices		-	-
RESULTAT NET		1 831	4 911

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

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	30/09/2013	Augmentation	Diminution	30/09/2014
Participations	46 208		750	45 458
Autres titres immobilisés	96			96
Autres immob. financières	2			2
TOTAL	46 306	-	750	45 556

La diminution correspond à une baisse de prix lié à l'acquisition du Groupe PS2I en application des clauses contractuelles.

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	84 459	84 459	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	20	20	
TOTAL GENERAL	84 481	84 479	2

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	117	117		
Dettes fiscales	-	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	800	800		
Groupe et associés	106 145	106 145		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	107 075	107 075	-	-

Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 11 364 K€ dont 156 K€ de disponibilités et 11 208 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	94		16	
Publications, annonces et insertions	15		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				-
Divers			1	
TOTAL	110	-	20	-

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2014, 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 1 938 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

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	45 458	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	84 459	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 13	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	106 145	
Produits de participations	1 772	
Autres produits financiers	189	
Charges financières	240	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.25 % sur l'exercice.

Note 8 - Informations sur les filiales et participations (En euros)

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	29 411 430	100,00%	16 649 475	928 636	1 045 120
IMMOCIAL S.A.S	100 000	1 867 322	100,00%	100 000	426 477	544 764
FIDUCIAL GERANCE SAD	20 360 000	28 965 555	37,13%	1 143 342	2 403 872	12 639 091
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.S	18 640 000	20 080 385	100,00%	27 565 191	986 180	306 514

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.

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 30/09/2014.

Note 11 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2014	30/09/2013
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	123 507	124 066

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 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	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620
Résultat distribué	1 207 000	1 086 300	941 460	941 460	844 900
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,76	2,03	0,33	0,78	0,72
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,76	2,03	0,33	0,78	0,72
Dividende attribué	(1) 0,50	0,45	0,39	0,39	0,35
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.