

# **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 2013

**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 2013**

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 2013 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 2014

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	30/09/2013			30/09/2012
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	46 208		46 208	45 208
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>46 306</b>		<b>46 306</b>	<b>45 306</b>
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	69 009		69 009	63 109
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	14 199		14 199	25 092
Charges constatées d'avance	4	19		19	11
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>83 227</b>		<b>83 227</b>	<b>88 212</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>129 534</b>	-	<b>129 534</b>	<b>133 518</b>

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

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		938	898
Autres réserves			
Report à nouveau		2 731	2 913
Résultat		4 911	800
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>33 580</b>	<b>29 610</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	2	345	277
Dettes fiscales et sociales	2	1	1
Autres dettes	2	95 608	103 629
<b>DETTES</b>		<b>95 954</b>	<b>103 907</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>129 534</b>	<b>133 518</b>

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2012/2013	2011/2012
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>34</b>
Autres achats et charges externes		213	488
Impôts, taxes et versements assimilés		45	231
Autres charges			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>258</b>	<b>719</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>- 258</b>	<b>- 685</b>
Produits financiers de participations		5 026	1 314
Autres intérêts et produits assimilés		302	267
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		30	177
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6</b>	<b>5 358</b>	<b>1 758</b>
Intérêts et charges assimilées		189	272
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>6</b>	<b>189</b>	<b>272</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>6</b>	<b>5 169</b>	<b>1 486</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>4 911</b>	<b>801</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>	<b>1</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			2
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>- 1</b>
Impôt sur les bénéfices		-	
<b>RESULTAT NET</b>		<b>4 911</b>	<b>800</b>

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

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

Fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM au 30 septembre 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2012.

FIDUCIAL REAL ESTATE détient désormais 37.13% de la société renommée FIDUCIAL GERANCE en direct.

### **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	30/09/2012	Augmentation	Diminution	30/09/2013
Participations	45 208	1 000		46 208
Autres titres immobilisés	96			96
Autres immob. financières	2			2
<b>TOTAL</b>	<b>45 306</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>46 306</b>

L'augmentation correspond à un complément 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	69 009	69 009	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	19	19	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>69 030</b>	<b>69 028</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				
Fournisseurs et comptes rattachés	345	345		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 450	3 450		
Groupe et associés	92 146	92 146		
Autres dettes	12	12		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>95 954</b>	<b>95 954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie**

La trésorerie brute s'élève à 14 199 K€ dont 3 574 K€ de disponibilités et 10 625 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	197		13	
Publications, annonces et insertions	11		2	
Frais bancaires	1			
Impôts et taxes	41		3	1
Divers	1		1	
<b>TOTAL</b>	<b>251</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>1</b>

**Note 5 - Capital**

Au 30 septembre 2013, 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 financier s'élevant à 5 169 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	46 208	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	69 009	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	92 146	
Produits de participations	5 026	
Autres produits financiers	130	
Charges financières	189	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.21 % 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	29 182 795	100,00%	16 649 475	918 525	1 333 879
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 940 845	100,00%	100 000	443 115	578 741
<i>FIDUCIAL GERANCE SAD</i>	20 360 000	28 051 683	37,13%	1 143 342	2 564 916	13 421 735
<i>PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.S.</i>	18 640 000	19 094 205	100,00%	28 315 191	12 370	1 119 532

**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 30/09/2013.

**Note 11 - Engagements financiers**

<b>LIBELLE</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	124 066	131 776

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 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	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Résultat distribué		941 460	941 460	844 900	700 000
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Dividende attribué	(1) 0,00	0,39	0,39	0,35	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.