

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 2016

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
Immeuble ODIN- 17 rue Louis Guérin
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 2016

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 2016 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 APPRECIATIONS

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 9 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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 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 2017

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER


Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Yves BOREL

4.1 - BILAN

ACTIF (En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2016			30/09/2015
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 315	801	44 514	44 400
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
ACTIF IMMOBILISE		45 413	801	44 612	44 498
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	85 237	3	85 234	102 709
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	19 502		19 502	16 415
Charges constatées d'avance	4	20		20	20
ACTIF CIRCULANT		104 758	3	104 755	119 144
TOTAL GENERAL		150 171	804	149 367	163 642

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2016	30/09/2015
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		1 955	1 275
Autres réserves			
Report à nouveau		18 351	6 842
Résultat		2 124	13 589
CAPITAUX PROPRES		47 430	46 706
Provisions pour risques et charges	7	300	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		300	
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants			1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	140	132
Dettes fiscales et sociales	2	-	-
Autres dettes	2	101 497	116 803
DETTES		101 637	116 936
TOTAL GENERAL		149 367	163 642

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2015/2016	2014/2015
PRODUITS D'EXPLOITATION		2	12
Autres achats et charges externes		227	214
Impôts, taxes et versements assimilés		32	39
Dotation d'exploitation		1	5
CHARGES D'EXPLOITATION		260	257
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 258	- 245
Produits financiers de participations		2 409	2 049
Autres intérêts et produits assimilés		652	460
PRODUITS FINANCIERS	6	3 061	2 509
Intérêts et charges assimilées		493	259
CHARGES FINANCIERES	6	493	259
RESULTAT FINANCIER	6	2 568	2 250
RESULTAT COURANT		2 310	2 005
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			3
Produits exceptionnels sur opérations de capital			13 640
Reprises Provisions dépréciation		114	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	114	13 643
Charges exceptionnelles sur opérations de capital			1 143
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.		300	915
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	300	2 059
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7	- 186	11 585
Impôt sur les bénéfices		-	-
RESULTAT NET		2 124	13 589

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Aucun fait significatif n'est à relever.

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	30/09/2015	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/09/2016
Participations	45 315				45 315
Autres titres immobilisés	96				96
Autres immob. financières	2				2
VALEUR BRUTE	45 413	-	-		45 413
Dépréciations cumulées	915		114		801
VALEUR NETTE	44 498	-	114		44 612

Une provision pour dépréciation des titres de participation de PS2I a été reprise sur l'exercice pour un montant de 114 k€.

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	3	3	
Groupe et associés	85 234	85 234	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	20	20	
TOTAL GENERAL	85 259	85 257	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				
Fournisseurs et comptes rattachés	140	140		
Dettes fiscales	-	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	101 497	101 497		
Autres dettes	-	-		
TOTAL GENERAL	101 637	101 637	-	-

Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 19 502 K€ dont 18 K€ de disponibilités et 19 484 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	Produits à recevoir
Honoraires	114		15		
Publications, annonces et insertions	13		3		
Frais bancaires	3				
Impôts et taxes				-	
Cotisations	1		2		
Produits financiers					484
TOTAL	131	-	20	-	484

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2016, 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 2 568 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élevant à - 186 K€ est composé d'une dotation aux provisions pour risque liée à un litige et à une reprise partielle de la provision pour dépréciation des titres PS2I

Note 8 - 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	45 315	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	85 234	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	
Dettes sur immobilisations		
Autres dettes	101 497	
Produits de participations	2 409	
Autres produits financiers	432	
Charges financières	486	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0,48 % sur l'exercice.

Note 9 - 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	35 711 368	100,00%	16 649 475	5 642 690	1 637 736
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 890 051	100,00%	100 000	452 671	428 085
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	2 003 417	100,00%	1 000 000	1 254 184	-
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A,S	18 640 000	26 764 282	100,00%	26 764 282	114 317	-

4.5 - AUTRES INFORMATIONS**Note 10 – Effectif**

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - 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 30/09/2016.

Note 12 - Engagements financiers

En milliers d'€uros

LIBELLE	30/09/2016	30/09/2015
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	145 355	159 560

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2016 12 mois	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 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	2 308 327	14 508 806	1 830 748	4 910 703	799 677
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	184 108	919 951			
Résultat net	2 124 219	13 588 855	1 830 748	4 910 703	799 677
Résultat distribué	3 983 100	1 400 120	1 207 000	1 086 300	941 460
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,96	6,01	0,76	2,03	0,33
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,88	5,63	0,76	2,03	0,33
Dividende attribué	1,65	0,58	0,50	0,45	0,39
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.