

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 2018

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 2018

Aux Actionnaires,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2018**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'administration.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

- *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

- *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} Octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- *Titres de participations*

Risques identifiés

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre

2018 s'élèvent à 17 846 K€.

A leur date d'entrée, les titres de participations sont comptabilisés au coût d'acquisition. Le cas échéant, ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « 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, ainsi que des perspectives de résultats de la société concernée ».

L'estimation de cette valeur d'utilité des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Ces éléments peuvent correspondre à des éléments historiques tels que les capitaux propres ou à des perspectives de résultats.

L'environnement économique dans lequel évoluent certaines filiales, peut entraîner une dégradation de leurs résultats. Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des produits financiers attachés, constituait un point clé d'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Afin d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été fournies, nos travaux ont principalement consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction, est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées et que les ajustements éventuels opérés au titre des plus ou moins-values latentes, sont fondés sur une documentation probante.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participations, nos travaux ont également consisté à valider la comptabilisation des produits financiers attachés.

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » et 4.4 « Note 9 -Informations sur les filiales et participations », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

- ***Avances en comptes courants***

Risques identifiés

Les avances en comptes courants réalisées par votre société à ses filiales sont très significatives.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « 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».

Compte tenu des montants très significatifs des avances en comptes courants consenties par votre société, nous avons considéré que leur évaluation était un point clé d'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons notamment validé les réciprocités des avances en comptes courants réalisées par votre société ainsi que les rémunérations servies à ce titre au cours de l'exercice.

Nous avons également apprécié le caractère recouvrable de ces avances faites au profit de chaque entité.

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables », et 4.4 « Note 8 -Eléments relevant de plusieurs postes de bilan », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

4. VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, 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.

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

- ***Désignation des Commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** par l'assemblée générale du 30 Mai 1994 pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIES ainsi que pour le Cabinet ESCOFFIER.

Au 30 Septembre 2018, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 25^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

6. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

7. RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

• Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

- **Rapport au Conseil d'administration**

Nous remettons un rapport au Conseil d'administration qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

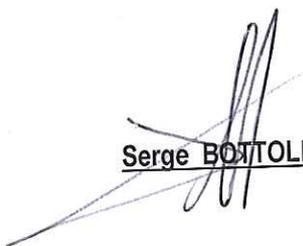
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2019

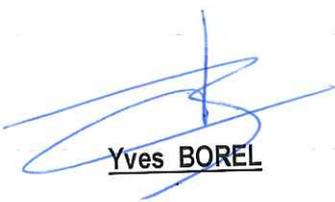
Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Yves BOREL

COMPTES ANNUELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

4-1 : BILAN (en Milliers d'euros)

ACTIF	Notes	30/09/2018			30/09/2017
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 846	-	17 846	17 846
Autres titres immobilisés	1		-	-	
Autres immobilisations financières	1	3	-	3	2
ACTIF IMMOBILISE		17 849	-	17 849	17 848
Autres créances	2	59 018		59 018	75 464
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	21 707	-	21 707	19 847
Charges constatées d'avance	4	6	-	6	20
ACTIF CIRCULANT		80 731		80 731	95 331
TOTAL GÉNÉRAL		98 580		98 580	113 179



4-1 : BILAN (en Milliers d'euros)

PASSIF	Notes	30/09/2018	30/09/2017
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 326	2 061
Autres réserves			
Report à nouveau		17 327	16 386
Résultat		8 577	5 311
CAPITAUX PROPRES		53 230	48 757
Provisions pour risques et charges		650	650
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		650	650
Dettes financières diverses		-	-
Concours bancaires courants		8 001	7 505
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	130	134
Dettes fiscales et sociales	2	-	1
Autres dettes	2	36 569	56 131
DETTES		44 700	63 771
TOTAL GENERAL		98 580	113 179

4-2 : COMPTE DE RÉSULTAT (en Milliers d'euros)

(En milliers d'€uros)	Notes	30/09/2018	30/09/2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		3	0
Autres achats et charges externes		279	244
Impôts, taxes et versements assimilés		2	39
Dotations d'exploitation		-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		281	283
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		- 278	- 283
Produits financiers de participations		8 512	5 619
Autres intérêts et produits assimilés		1 034	1 166
PRODUITS FINANCIERS	6	9 546	6 785
Intérêts et charges assimilées		694	836
CHARGES FINANCIÈRES	6	694	836
RÉSULTAT FINANCIER	6	8 852	5 948
RÉSULTAT COURANT		8 574	5 666
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital		3	26 760
Reprises Provisions dépréciation			801
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	3	27 561
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			27 565
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.			350
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7		27 915
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	3	- 354
Impôt sur les bénéfices		-	-
RÉSULTAT NET		8 577	5 311

4-3 : ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice :

Néant.

4.3.2 - Règles et méthodes 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 ÉTATS FINANCIERS (en Milliers d'euros)

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2017	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/09/2018
Participations	17 846	-	-	-	17 846
Autres titres immobilisés	0	-	-	-	0
Autres immob. financières	2	1	-	-	3
VALEUR BRUTE	17 848	1	-	-	17 849
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 848	1	-	-	17 849

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	3	-	3
Autres créances clients	-	-	-
Créances fiscales et sociales	3	3	-
Autres créances	59 015	59 015	-
Charges constatées d'avance	6	6	-
TOTAL GÉNÉRAL	59 027	59 024	3

État des dettes	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	129	129	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	36 569	36 569	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 698	36 698	-	-

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 21 707 K€ dont 18 K€ de disponibilités et 21 689 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	État, charges à payer	Produits à recevoir
Honoraires	96	-	1	-	-
Publications, annonces et insertions	13	-	3	-	-
Frais bancaires	3	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	3
Cotisations	4	-	2	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	689
TOTAL	116	-	6	-	692

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2018, 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 8 852 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 3 K€.

Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes	Montant concernant les entreprises liées (en K€)
Participations	17 846
Autres titres immobilisés	
Autres immobilisations financières	3
Autres créances	59 015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19
Dettes sur immobilisations	
Autres dettes	36 569
Produits de participations	8 512
Autres produits financiers	835
Charges financières	686

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
Filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	45 669 893	100,00 %	16 649 475	14 398 218	1 387 169
IMMOCIAL S.A.S	100 000	2 178 682	100,00 %	100 000	774 177	761 243
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	6 341 144	100,00 %	1 000 000	2 893 711	-

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 30/09/2018.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	145 714	137 496