



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2011

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre



SOMMAIRE

- I - Rapport d'activité
- II - Situation du Patrimoine
- III - Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2011
- IV - Comptes annuels du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2011
- V - Attestation du rapport financier
- VI - Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés
- VII - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2010/2011



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT D'ACTIVITE

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1.1 - Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires	46 099	41 283	37 175
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>38 960</i>	<i>36 214</i>	<i>33 441</i>
Résultat opérationnel courant	21 774	19 421	16 639
Résultat opérationnel	21 452	19 067	17 843
Bénéfice net	13 100	11 431	21 405
Bénéfice net part du groupe	13 052	11 449	21 428
Capacité d'autofinancement	21 994	20 689	16 599
Résultat net par action (en euros)	5,43	4,74	8,87
Capitaux propres	210 983	198 253	189 865
Dettes financières	204 176	190 443	176 128
Dettes financières nettes *	152 330	143 359	131 669
Coûts de l'endettement financier	-8 423	-8 107	-8 413

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par notre société dans les conditions suivantes :

Exercices (date arrêté)	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	18 457	15 293	15 293
Non éligibles (*)	826 443	684 707	684 707
Total	844 900	700 000	700 000

(*) à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

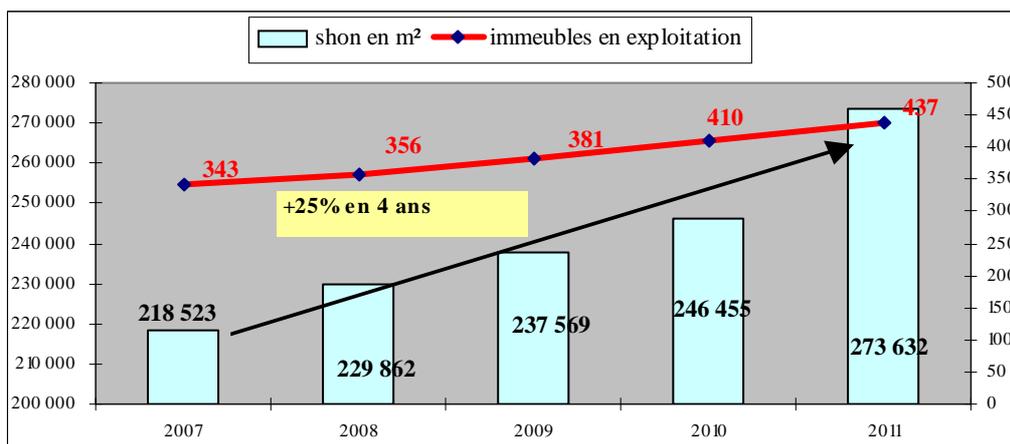
- Une progression du Patrimoine de +25% en quatre ans pour atteindre 273.632 m²
- Un endettement net de 152.3 M€ soit une Loan to Value (LTV) au 30/09/2011 de 33% contre 34% l'an dernier.
- Des revenus locatifs de 39 M€ en hausse de 7.6%
- Des mises en location sur l'exercice de 26.586 m² représentant 2.3 M€ de loyers en année pleine
- Une activité de prestations de services de 7.1 M€ en hausse de +41%
- Un EBE consolidé de 30 M€ en hausse de 8%
- Un résultat net de 13.1 M€ en progression de 14%

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2011	2010	2009	2008
Nombre de sites	437	410	381	356
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	216 619	208 977	199 537	192 132
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	57 013	37 478	38 032	37 730
Surfaces totales (en m2 shon)	273 632	246 455	237 569	229 862

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 25% en 4 ans.



Le patrimoine se répartit entre des lots de 100 m² à + de 10.000 m² :

	m² shon	m² shab	Nb sites
< à 250 m²	27 478	25 689	180
de 250 à 2,500 m²	154 437	137 282	241
de 2,500 à 10,000 m²	49 431	44 993	13
> à 10,000 m²	42 286	39 761	3
Total	273 632	247 725	437

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Le périmètre des filiales du Groupe FRE n'a pas connu d'évolution sur l'exercice 2010/2011, l'intégralité des acquisitions ayant été faite par des investissements d'actifs en direct.

Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les sociétés du Groupe se décomposent comme suit :

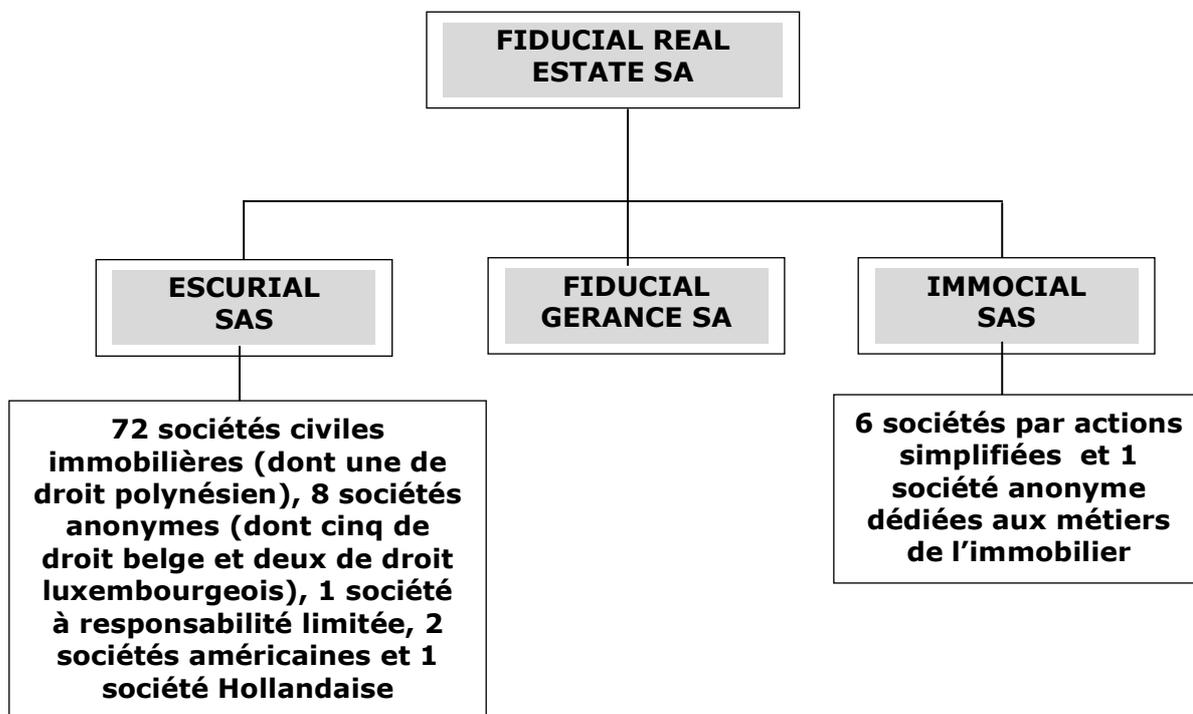
	m²	K€	loyers 2010/2011
- constructions nouvelles	6.689	8.980	310 K€
- immobiliers acquis	20.092	17.026	394 K€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent une valeur au 30/09/2011 de 16.762 K€. L'augmentation des immobilisations en cours est en lien avec la construction de l'immeuble rue de la Grange (Lyon) livrable début 2012 (5.758 m² shon).

Le carnet d'opérations représentent un total de 19.464 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.150 K€ à livrer sur les deux exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2011, est le suivant :



1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

Le Groupe détaille son activité en distinguant l'activité Foncière (sociétés détenant des actifs immobiliers locatifs) et celle de prestations de services à l'immobilier (activité de holding et de prestations immobilières de gestion ou technique). Le tableau ci joint reprend pour ces deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2010			2011		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	36 214	5 069	41 283	38 960	7 139	46 099
Résultat Opérationnel courant	17 371	2 050	19 421	18 615	3 159	21 774
Résultat Opérationnel	16 609	2 458	19 067	18 161	3 291	21 452

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

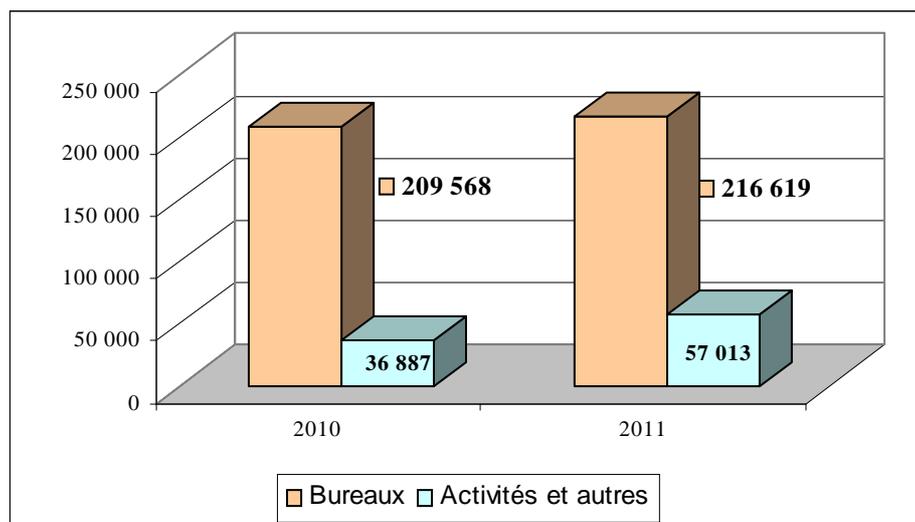
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 273.632 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2011 en progression de 27.177 m² par rapport à l'an dernier. Cette progression provient notamment de la livraison sur 2011 de plateformes logistiques.

Le groupe est présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 5.231 m² de bureaux à Bruxelles, Saint-Trond, Anvers et Verviers, au Luxembourg avec la livraison sur 2011 d'un immeuble de bureaux de 1.470 m² et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 9.319 m² de bureaux sur dix sept sites.

De manière synthétique, la répartition du patrimoine est la suivante :

A -Patrimoine 273. 632 m²



A titre indicatif, au 30 septembre 2011, le taux d'occupation des immeubles est de 97% soit stable par rapport aux années précédentes. Depuis le 1^{er} octobre 2010, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m ² shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2010	410	209 568	36 887	246 455
+ Constructions	10	2 397	4 293	6 690
+ Acquisitions	19	3 630	16 462	20 092
- Cessions	-2	708	120	-828
+/- ajustement surfaces*		1 732	509	1 223
Total	437	216 619	57 013	273 632

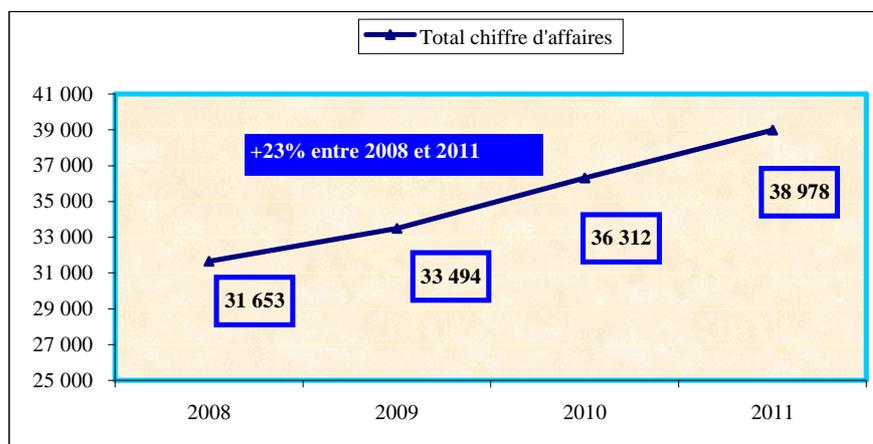
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux ou remesurage.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage d'un site à Aix en Provence. Ces ventes portent sur une superficie de 828 m² et ont été effectuées pour un prix de 1.348 K€ dégageant une plus value consolidée de 494 K€.

B.- Revenus locatifs 39 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 38.960 K€ soit en progression de 7.6% par rapport à l'exercice précédent.

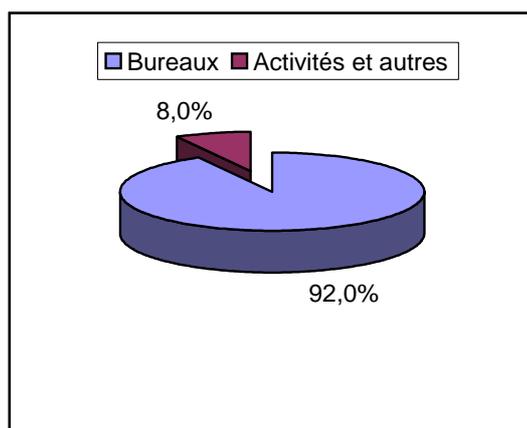
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



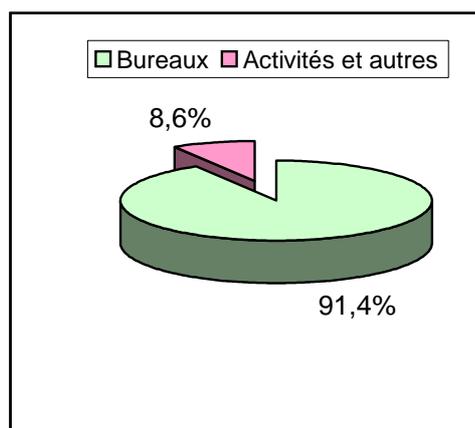
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

La répartition des loyers entre bureaux et locaux d'activités reste stable.

Exercice 2009/2010



Exercice 2010/2011

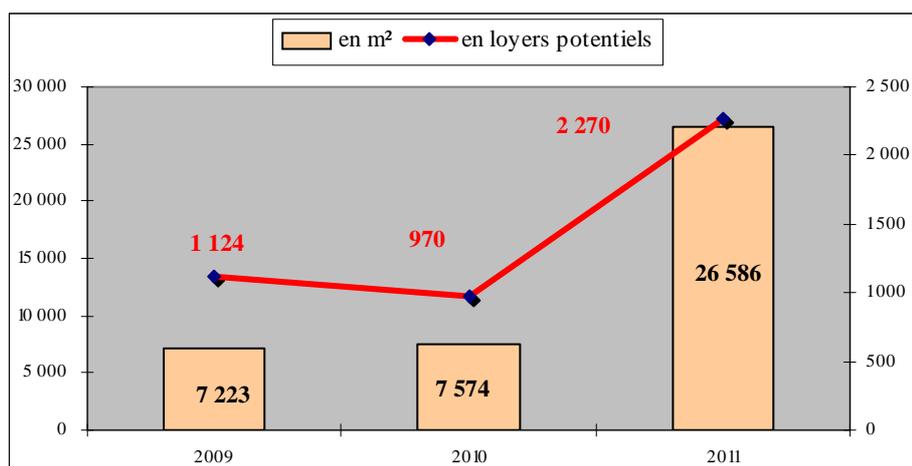


C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 40 (y compris livraisons de l'exercice précédent) et représentent 26.586 m² pour des loyers en année pleine de 2.270 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Site	Pays	Type	mise en location	m2	loyers année pleine k€
Bondy	France	logistique	juil-11	2 498	324 740
Les chères	France	logistique	avr-11	12 108	324 965
Vitrolles	France	logistique	juil-11	1 844	118 574
Annecy	France	bureaux	oct-10	552	115 223
Genas	France	logistique	mars-11	1 491	83 798
Porto Vecchio	France	bureaux	déc-10	365	80 245
Rouen	France	logistique	juil-11	911	72 935
Cayenne	Guyane	bureaux	oct-10	289	72 357
Les herbiers	France	bureaux	sept-11	373	66 000

Sur les trois derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 41.383 m² et 4.364 K€ de loyers cumulés.



D.- Informations sur sites principaux

Douze sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 13.186 K€ soit 34% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2010 / 2011 en k€
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	7 494	2 846
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 071	2 417
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	Activités	16 443	1 448
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 991	1 040
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 511	1 081
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	Bureaux	3 217	811
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 995	678
TOULOUSE (avec extension)	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	Bureaux	3 492	592
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	Bureaux	2 466	542
COLUMBIA	USA	Delaware	Bureaux	3 255	637
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 299	547
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	2 797	547

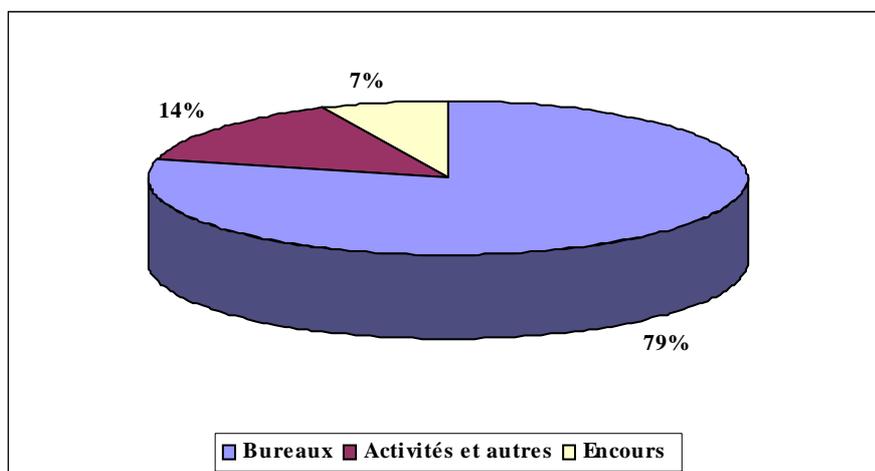
TOTAL Biens avec Revenus locatifs supérieurs à 500k€

67 031

13 186

E.- Patrimoine en valeur brute comptable de 460 M€

Il est rappelé que les immeubles de placements sont valorisés à leur coût d'acquisition sauf pour les immeubles ayant fait l'objet en octobre 2004 lors du passage aux normes IFRS d'une réévaluation à leur valeur de marché (Cf. Point 3-5-2-3).



Par ailleurs le groupe a une opération de construction en cours pour un immeuble situé à Lyon 9ème d'une superficie de 5.758 m² S.H.ON pour lequel la SCI Dame de la Grange a signé en mai 2010 un contrat de crédit bail d'un montant global de 13.200 K€. Les coûts engagés s'élèvent au 30/09/2011 à 11 004 K€. La livraison du bien est prévue pour le premier trimestre 2012.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière

Par Type de patrimoine

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	35 633	33 421	30 543
- Activités et habitation	3 345	2 891	2 951
Total revenus locatifs *	38 978	36 312	33 494
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>			72
Surfaces en m ²			
- Bureaux	216 619	208 977	199 537
- Activités et habitation	57 013	37 478	38 032
Total surfaces	273 632	246 455	237 569
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	828	135	977

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 38.960 K€ en 2010/2011 et de 36.214 K€ en 2009/10). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Par ailleurs, Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations de services au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction (Gestion Technique) et de gestion patrimoniale avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de la SCPI Buroboutic, ImmoGestion et ImmoTransactions (Gestion Immobilière).

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires de Services

Natures des prestations	CA Conso 2011	CA Conso 2010	CA Conso 2009
Gestion Immobilière	6 354	4 161	2 928
Gestion Technique	785	908	794
Holding		-	12
TOTAL	7 139	5 069	3 734

La part du chiffre d'affaires externe connaît une forte hausse passant de 5.069 K€ l'an dernier à 7.139 K€ (+41%) liée principalement à la reprise des acquisitions par les investisseurs sur les parts de la SCPI Buroboutic gérée par Fiducial Gérance. Cette activité de prestations se distingue par des activités récurrentes et cycliques avec :

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 1.780 K€ contre 1.411 K€ l'an dernier soit +26%
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et d'investissements dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 4.574 K€ contre 2.750 K€ l'an dernier soit +66%.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Les comptes consolidés

• LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 463.1 M€ en valeur brute et 409.8 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 66.5 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 9.5 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.2 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 5.8 M€ l'encours clients
- 6.1 M€ d'autres créances, dont 4.9 M€ créance de TVA (crédit à récupérer sur opérations en cours),
- 42.9 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 209.7 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 13,1 M€

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.

Au 30 septembre 2011, les impôts différés nets s'élèvent à 2.6 M€ contre 3.7 M€ en 2010.

Ils concernent principalement une provision pour impôts de 1.6 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 1.6 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 155 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2011 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières auprès des établissements de crédit s'établissent à 195.3 M€. La part des dettes à moins d'un an représente 31.4 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 6.5 M€.

- **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 39 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 7.1 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 46.1 M€ en hausse de 4.8 M€ (soit +11.6%).
- Des charges et produits opérationnels courant pour 24.3 M€
- Un résultat opérationnel courant de 21.8 M€ contre 19.4 M€ l'exercice précédent. L'augmentation de 12.4% est essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires.
- Un coût de l'endettement financier de -8.4 M€, en augmentation de 0.3 M€ par rapport à 2009/2010,
- Une fiscalité directe et différée de -0.1 M€ en 2011.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 13.1 M€.

1.3.2 - Les comptes annuels de Fiducial Real Estate

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Nous vous rappelons que notre société a une activité de holding financière.

L'essentiel du résultat provient des produits nets de participations (1 853 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 2 436 K€ et une charge de 378 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1 871 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires HT			-
Résultat d'exploitation	- 187	- 174	- 189
Résultat financier	2 058	1 922	1 325
Résultat courant	1 871	1 749	1 136
Résultat exceptionnel			-
Impôt sur les sociétés			-
Résultat net	1 871	1 749	1 136

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 supporte désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par Fiducial Real Estate.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (Article L 441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances de paiement au 30 septembre sont les suivantes :

Exercice 2010	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	24	20	4	4	

Exercice 2011	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	5	0	5	5	

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

FIDUCIAL REAL ESTATE a atteint une taille significative lui permettant de poursuivre ses opérations de croissance externe en ayant recours plus facilement au marché financier.

L'effet de levier constitué par les emprunts contractés à l'occasion des opérations immobilières d'acquisition ou de construction, permet d'envisager pour l'avenir une valorisation implicite de la société et de son patrimoine, ainsi qu'une progression des résultats grâce au remboursement du capital emprunté et à l'allègement des charges financières.

L'activité Foncière dispose d'un carnet d'opérations en cours d'acquisition ou de construction pour des locaux destinés aux besoins propres des activités du Groupe qui doit lui permettre d'assurer la continuité de la progression de son parc et de ses revenus tout en maintenant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Les activités de prestations immobilières, malgré un contexte économique qui reste difficile devraient continuer leur développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de service en matière de gestion et de promotion immobilière.

FIDUCIAL REAL ESTATE, de par sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement en profitant notamment des opportunités qui devraient se présenter. Le

Groupe continuera à veiller à la sélectivité des investissements tant en terme de rendement que de valorisation future.

1.5 - ACTIVITE DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des S.A.S ESCURIAL et IMMOCIAL et 99.99% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2011, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 852 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 27 765 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 67 776 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 404 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1 241 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 715 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2011 la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 3 190 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 4 596 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 1 178 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2011, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce et compte-tenu des informations dont nous avons connaissance, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant directement ou indirectement plus de 5%, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

La société civile, de droit français, FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

La société FIDUCIAL REAL ESTATE ne détient et n'a détenu aucune action d'autocontrôle au cours de l'exercice.

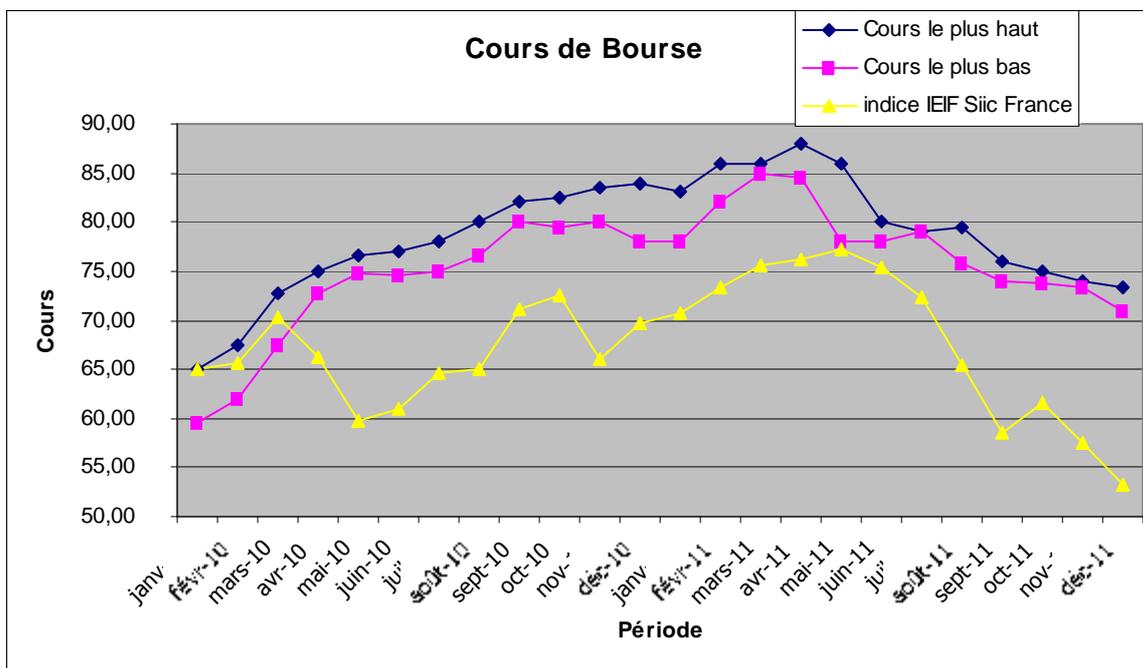
Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, acheté ou vendu d'actions par application des articles L255-208 et L255-209 du code de commerce.

Par application de l'article L225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

1.6.3 - Evolution du cours de bourse

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2010/2011 a été la suivante :

2010	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €) *	(en €)	(en €)	En titres
janv-10	65,00	65,00	59,53	1 177
févr-10	65,56	67,51	61,99	3 338
mars-10	70,28	72,74	67,50	800
avr-10	66,19	74,90	72,74	143
mai-10	59,79	76,65	74,79	108
juin-10	60,94	77,01	74,50	951
juil-10	64,69	78,00	75,00	445
août-10	65,00	80,00	76,50	874
sept-10	71,19	82,01	79,99	787
oct-10	72,55	82,50	79,48	745
nov-10	66,05	83,50	80,00	1 623
déc-10	69,62	84,00	78,00	2 042
2011	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-11	70,63	83,00	78,00	1 539
févr-11	73,43	85,90	82,01	867
mars-11	75,63	85,89	85,00	163
avr-11	76,19	88,00	84,60	1 120
mai-11	77,24	86,00	78,00	1 328
juin-11	75,42	80,00	78,00	363
juil-11	72,34	79,00	78,94	46
août-11	65,35	79,50	75,80	615
sept-11	58,57	76,00	74,00	356
oct-11	61,50	75,00	73,75	192
nov-11	57,41	73,98	73,40	206
déc-11	53,29	73,40	71,00	679



Au 01/10/2010, le cours de l'action Fiducial Real Estate était de 82 euros. Au 30/09/2011, le cours de l'action est de 74.50 euros. Sur la période les cours au plus haut et au plus bas ont sur-performé l'indice de référence IEIF Siic France.

1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Nous vous informons que nous n'avons engagé, au cours de l'exercice considéré, aucune dépense ou charge non déductible fiscalement.

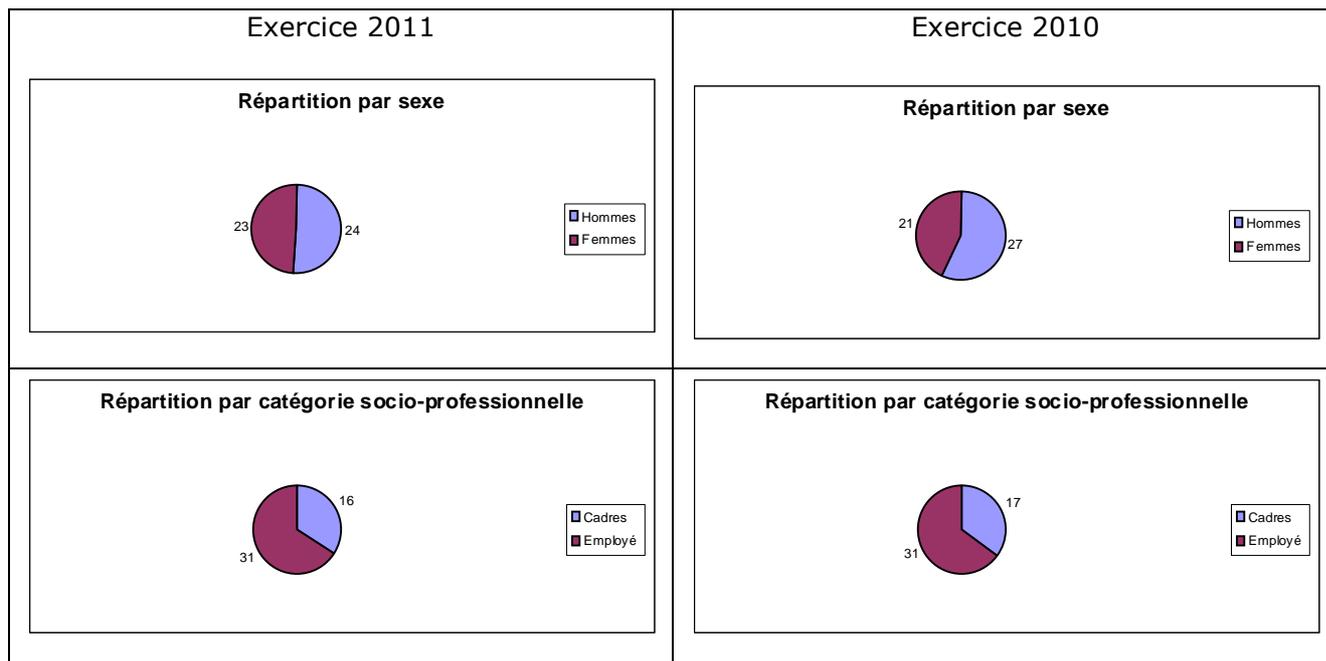
1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes.

1.6.6 - Dispositions sociales et environnementales visées à l'article L.225-102-1 du Code de Commerce

1.6.6.1 - Dispositions sociales

Au 30 septembre 2011, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 47 salariés en CDI.



Indicateurs 2011	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	1 650
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

1.6.6.2 - Dispositions environnementales

Conformément à la législation, le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE applique les dispositions réglementaires en matière de contrôle des éléments polluants (amiante, saturnisme, etc.).

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élèvent à 462 K€ au 30 septembre 2011.

Les autres informations requises par la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 et son décret d'application n°2002-221 du 20 février 2002 ne sont pas applicables ou significatives pour le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE ou sont reprises en point 1.6.7.

1.6.7 - Gestion des risques

Risques financiers :

Risque de taux :

L'exposition nette du groupe au risque de variation de taux d'intérêt est réduite par l'utilisation d'instruments financiers constitués de swap de taux d'intérêt.

Le capital restant dû des emprunts et des crédits baux au 30 septembre 2011 s'élève à 188.043 K€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 83%. Le groupe a attendu la détente sur les taux de swap au 4ème trimestre pour augmenter sa couverture en souscrivant pour 12.5 M€ de couverture sur les prêts existant au 30 septembre 2011. Avec ces couvertures la part de prêts fixes ou couverts est portée à 89%.

Risque de change :

Au 30/09/2011, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 30 septembre 2011 s'élève à 4 333 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2011, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

Les sociétés du groupe ne sont impliquées dans aucun contentieux susceptible d'affecter de manière significative l'activité, le résultat ou la situation financière du groupe.

Risques liés à l'environnement :

La structure du Patrimoine du Groupe Fiducial Real Estate n'est pas de nature à exposer la société aux risques sanitaires importants. Pour autant, et compte tenu des prescriptions légales et réglementaires qui concernent les secteurs de l'immobilier (amiante, pollution ...), Fiducial Real Estate a opté pour une démarche systématique et préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

Suppression de l'amiante

Le décret du 13 septembre 2001 relatif aux immeubles de bureaux et aux parties communes des immeubles collectifs d'habitation, imposait d'achever, avant le 31 décembre 2005, toutes recherches d'amiante. Cette réglementation préconisait par ailleurs la constitution de dossiers techniques destinés, en cas de demande, à être communiqués aux locataires. Le groupe Fiducial Real Estate a achevé ce recensement « Amiante » au cours de l'exercice 2005.

A partir de ces dossiers techniques amiante, le groupe a répertorié sur une base de données les locaux contenant de l'amiante, ce qui a permis de mettre en œuvre une démarche de surveillance et de retrait lors d'opérations de travaux.

Peintures au plomb

Bien qu'interdites en France depuis 1948, des traces de peinture au plomb peuvent être présentes dans les immeubles d'habitations construits avant cette date.

En règle générale, les peintures des immeubles du groupe Fiducial Real Estate sont en bon état. Cependant, au préalable de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation, dans les immeubles antérieurs à 1948, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures.

Pollution des sols

Avant l'acquisition ou la vente d'un actif, un contrôle des sols est systématiquement effectué, avec l'appui si nécessaire, d'un bureau d'étude spécialisé.

Risques liés à l'activité :

Mise en sécurité des ascenseurs :

Le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, pris en application de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a pour finalité d'assurer et renforcer la sécurité des utilisateurs.

L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et un plan de travaux pluri-annuels a été établi.

Après la réalisation des travaux obligatoires au titre des étapes 2010, le Groupe a effectué les audits nécessaires pour respecter les obligations devant être mises en œuvre à fin 2013. Les conclusions de ces audits sont intégrées dans le plan pluri-annuel afin que les mesures nécessaires soient effectuées.

Enfin, pour les obligations de mise en sécurité à effectuer avant fin 2018, elles ont aussi déjà fait l'objet des contrôles nécessaires et sont identifiées dans le plan pluri-annuel de travaux ;

Fluides frigorigènes

Pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes interdite à compter de janvier 2015 (notamment le gaz R22 présent dans les dispositifs de climatisation) le groupe a entrepris une campagne de recensement visant à effectuer progressivement le remplacement des groupes froids pour être en conformité avec les normes Européennes.

Contrôle réglementaire :

Afin de s'assurer de la bonne réalisation des contrôles réglementaires, le groupe a mis en œuvre des contrats cadres de vérifications des installations électriques, des extincteurs et des installations incendies et suit le maintien en état de ces équipements.

Toiture :

Pour les bâtiments où le groupe est en pleine propriété, le groupe a mis en œuvre des audits des toitures afin de s'assurer du bon entretien et mettre en œuvre les actions préventives nécessaires (contrats d'entretiens) et correctives s'il y a lieu (réparations, réfections, poses de ligne de vie)

Assurances :

Des programmes d'assurance spécifiques ont été mis en place pour les besoins des sociétés du Groupe.

Fiducial Real Estate a fait élaborer des contrats d'assurance qui garantissent :

- Toutes les responsabilités civiles en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaires d'immeubles et professionnel du bâtiment.
- Les dommages au patrimoine et pertes de loyers consécutives.

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

- Police couvrant l'activité de marchands de Biens,
- Polices couvrant l'activité de Transactions, et Gestion Immobilière,
- Police couvrant l'activité de gestion de Sociétés civiles placements immobiliers
- Polices couvrant les différentes activités de maître d'œuvre en qualité de professionnels du bâtiment.

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

- Polices garantissant le Patrimoine Immobilier
- Polices tous risques chantiers et dommages ouvrages.

1.7 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Vous trouverez ci-dessous les tableaux relatifs à l'état de la rémunération et des avantages des dirigeants – mandataires sociaux.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2011	30/09/2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	114 523	112 248
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	114 523	112 248

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2011		Montant au titre de l'exercice 30/09/2010	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	114 523	114 523	112 248	112 248
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2011	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2010
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant				

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Prix d'exercice
Néant					

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Période d'attribution
Néant				

1.8- CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

Président : Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat – 69002 LYON

Administrateurs : Monsieur Hubert JACOLIN
60, rue Waldeck Rousseau – 69006 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

Société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex
Représentée par : Monsieur Henri de Gaudemaris
2, place du Maréchal Lyautey
69006 LYON

Commissaires aux comptes

Titulaires : Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Cabinet BOREL et Associés
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

Suppléants : Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE



FIDUCIAL
REAL ESTATE

II – SITUATION DU PATRIMOINE

2.1 – Implantation & répartition du patrimoine en France et DOM/TOM

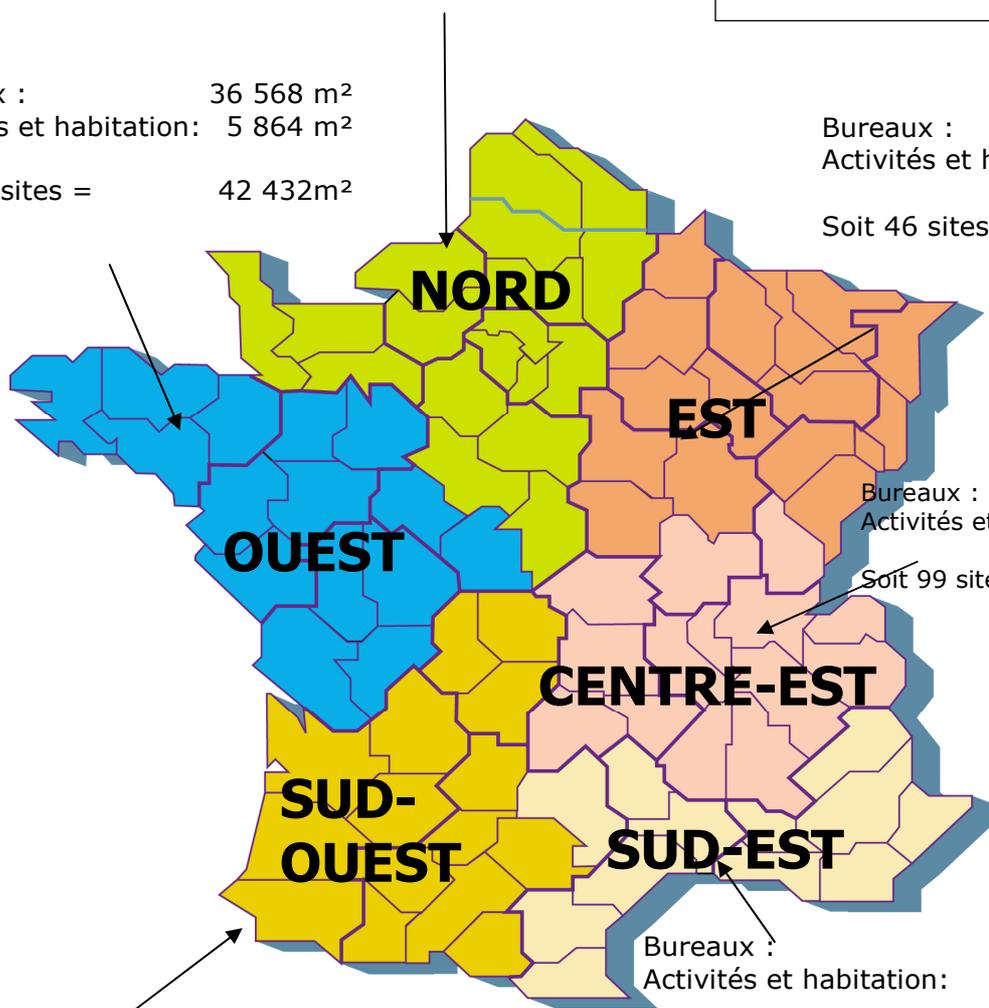
Données en M²

Bureaux : 36 875 m²
 Activités et habitation : 3 396 m²
 Soit 73 sites = 40 271 m²

Total Périmètre France et DOM/TOM
 Bureaux : 200 980 m²
 Activités et habitation : 56.632 m²
Soit 407 sites = 257 612 m²

Bureaux : 36 568 m²
 Activités et habitation : 5 864 m²
 Soit 62 sites = 42 432 m²

Bureaux : 17 531 m²
 Activités et habitation : 3 001 m²
 Soit 46 sites = 20 533 m²



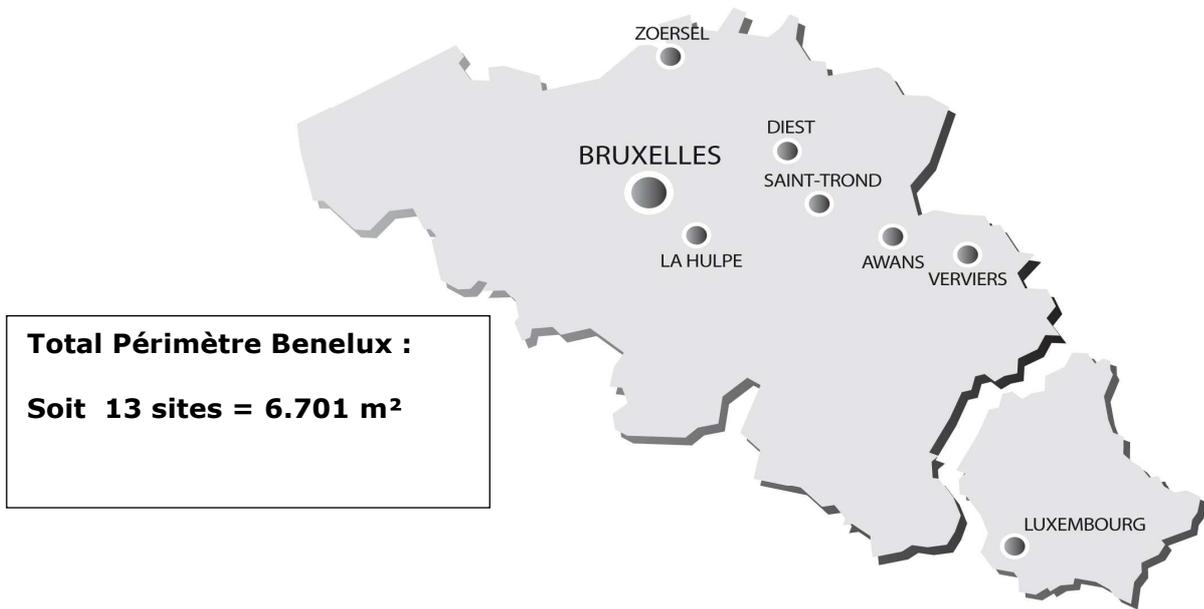
Bureaux : 62 118 m²
 Activités et habitation : 39 398 m²
 Soit 99 sites = 101 516 m²

Bureaux : 20 477 m²
 Activités et habitation : 1 504 m²
 Soit 49 sites = 22 128 m²

Bureaux : 24 782 m²
 Activités et habitation : 3 467 m²
 Soit 70 sites = 28 249 m²
 (Y compris la Corse)

ANTILLES / Polynésie
 Bureaux : 2 630 m²
 Soit 8 sites = 2 630 m²

2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Belgique, Luxembourg et Etats-Unis





FIDUCIAL
REAL ESTATE

III – COMPTES CONSOLIDES

Etat d'avancement des travaux d'audit : Les comptes sont certifiés

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (En milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2011			30/09/2010
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	2 259	92	2 168	2 191
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	350	256	93	98
IMMEUBLES DE PLACEMENT					
Terrains	1	68 894		68 894	63 054
Constructions	1	364 624	51 688	312 936	297 124
Agencements	1	9 520	1 241	8 279	7 920
Immobilisations en cours	1	16 762		16 762	9 305
Avances et acomptes	1			-	33
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1	708	98	611	654
IMPOTS DIFFERES	6	375		375	-
ACTIF NON COURANT		463 492	53 374	410 117	380 378
STOCKS	2	9 468	-	9 468	8 308
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS					
Avances, acomptes sur commandes	3	2 207	-	2 207	2 531
Clients	3	5 825	451	5 374	6 286
Autres créances	3	5 512	-	5 512	5 169
Charges constatées d'avance	3	617	-	617	524
TRESORERIE ET EQUIVALENT					
Valeurs mobilières de placement		32 742	-	32 742	34 169
Disponibilités		10 157	-	10 157	4 721
ACTIF COURANT		66 530	451	66 078	61 709
TOTAL GENERAL		530 022	53 826	476 196	442 087

PASSIF
(En milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2011	30/09/2010
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserve légale		804	717
Autres réserves			
Réserves groupe		168 767	158 665
Report à nouveau		1 980	1 164
Ecart de conversion		101	-
Résultat groupe		13 052	11 449
CAPITAUX PROPRES GROUPE	4	209 705	196 984
Réserves minoritaires		1 230	1 286
Résultat minoritaires		48	-
INTERETS MINORITAIRES		1 278	1 269
TOTAL CAPITAUX PROPRES		210 983	198 253
Provisions pour risques et charges	5	211	164
Provisions pour impôts différés	6	2 966	3 675
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 177	3 839
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit	7	163 886	155 602
Depôts de garantie	7	8 926	8 194
PASSIFS FINANCIERS		172 812	163 796
PASSIF NON COURANT		386 972	365 887
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	7	31 364	26 647
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	5 994	3 972
Autres dettes	8	46 760	40 515
Produits constatés d'avance		7	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	8	5 099	5 064
PASSIF COURANT		89 224	76 199
TOTAL GENERAL		476 196	442 087

3-2 : COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

	Note	30/09/2011	30/09/2010
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	46 099	41 283
Achats consommés		- 622	- 511
Charges de personnel		- 2 277	- 2 231
Charges externes	12	- 10 212	- 8 328
Impôts et taxes		- 3 592	- 3 079
Dotations aux amortissements	13	- 8 428	- 7 975
Dotation aux provisions		- 9	- 372
Reprise de provisions		196	17
Autres produits et charges d'exploitation		621	617
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		21 774	19 421
Autres produits et charges opérationnels	14	- 322	- 354
RESULTAT OPERATIONNEL		21 452	19 067
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		368	225
Coût de l'endettement financier brut		- 8 791	- 8 332
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 8 423	- 8 107
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		234	571
CHARGE D'IMPOT	16	- 163	- 100
RESULTAT NET		13 100	11 431
Part du groupe		13 052	11 449
Intérêts des minoritaires		48	- 18
NOMBRE D' ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		5,43	4,74
RESULTAT DILUE PAR ACTION		5,43	4,74

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	13 100	11 431
Ecart de conversion		24	14
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	- 699	- 2 383
RESULTAT GLOBAL		12 425	9 062
Part du groupe		12 377	9 080
Intérêts des minoritaires		48	- 18

3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2011	30/09/2010
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		13 100	11 431
Amortissements et provisions	1	9 262	8 533
Plus et moins-values de cession		- 517	640
Impôt différé	16	149	85
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		299	- 2 309
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		22 291	18 380
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 40 193	- 22 053
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 994	1 927
Acquisitions d'immobilisations financières	1	- 22	- 27
Cessions d'immobilisations financières	1	76	32
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales			- 2 692
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 38 147	- 22 813
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés		- 883	- 700
Nouveaux emprunts	7	34 526	34 867
Remboursements d'emprunts	7	- 21 165	- 25 227
Variation des comptes courants		7 593	- 1 495
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		20 070	7 445
Incidences des taux de change			
VARIATION DE TRESORERIE		4 214	3 012
TRESORERIE A L'OUVERTURE		38 652	35 640
TRESORERIE A LA CLOTURE		42 866	38 652

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/11	30/09/10	VARIATION
VMP	32 742	34 169	-1 427
Disponibilités	10 157	4 721	5 436
Total actif	42 899	38 891	4 009
Concours bancaires	-33	-238	205
Total passif	-33	-238	205
Tresorerie Nette	42 866	38 652	4 214

La trésorerie brute s'élève à 42 866 K€ dont 10 124 K€ de disponibilités et 32 742 K€ de valeurs mobilières de placement.

K€	30/09/2011		30/09/2010
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV	30 642	30 642	31 569
CAT	2 100	2 100	2 600
	32 742	32 742	34 169

Au 30/09/2011, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est principalement constitué de SICAV monétaires classiques.

Les Valeurs Mobilières de Placement (SICAV et CAT) sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement représentant un risque en capital.

3-4 : TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
(En milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Not e	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 30/09/2009	4	25 000	112 161	51 395	24	188 580	1 286	189 866
Changements de méthode	6							
Changements d'estimations								
Opérations sur capital								
Dividendes versés			- 700			- 700		- 700
Resultat de l'exercice			11 449			11 449	- 18	11 431
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres								
Juste valeur des instruments dérivés	7			- 2 383		- 2 383		- 2 383
Correction erreur					14	14		14
Ecart de conversion								
Variation de périmètre			23			23		23
Autres variations								
Au 30/09/2010		25 000	122 933	49 013	38	196 984	1 269	198 252
Changements de méthode	6							
Changements d'estimations			1 034			1 034		1 034
Opérations sur capital								
Dividendes versés			- 845			- 845	- 38	- 883
Resultat de l'exercice			13 052			13 052	48	13 100
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres								
Juste valeur des instruments dérivés	7			- 699		- 699		- 699
Correction erreur			154			154		154
Ecart de conversion					24	24		24
Variation de périmètre								
Autres variations			- 39		39			
Au 30/09/2011		25 000	136 289	48 314	101	209 705	1 278	210 983

Le changement d'estimation correspond aux impôts différés sur écart d'acquisition des SCI Debrabant et Honoré et Dame de Provence, qui bénéficient depuis le 1^{er} octobre 2010 du régime d'intégration fiscale.

La société tête de groupe de l'Intégration Fiscale supporte l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée et de ce faite, aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2011 concernant ces deux sociétés.

La correction d'erreur non significative correspond à une erreur de comptabilisation des couts amortis des emprunts.

3.5 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.5.1 - PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2011 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »). L'activité du groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2011 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2004-R.03 du 2/07/2009 du CNC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2010, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amélioration des IFRS : Introduction de dispositions transitoires pour les amendements liés à la révision d'IAS 27 :

- Amendements IAS 21 : Effets des variations des cours des monnaies étrangères
- Amendements IAS 28 : Participations dans des entreprises associées
- Amendements IAS 31 : Participations dans des co-entreprises

- Amélioration des IFRS : Introduction de dispositions transitoires pour les amendements liés à la révision d'IFRS 3 :

- Amendements IAS 39 : Instruments financiers – Comptabilisation et évaluation
- Amendements IAS 32 : Instruments financiers - Présentation
- Amendements IFRS 7 : Instruments financiers – Informations à fournir
-

- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux Propres

- Amendements IFRS 3 : Regroupements d'entreprises - Ajustements des prix concernant des acquisitions réalisées avant le 1^{er} juillet 2009, évaluation des intérêts minoritaires et comptabilisation des plan de stock-options.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2011, les nouvelles normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou celles adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 19 amendée : Avantage au personnel
- IAS 27 amendée : Etats financiers individuels
- IAS 28 amendée : Participation dans les entités associées et joint venture.
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés – Recouvrement des actifs sous jacents
- IAS 32 Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- IFRS 7 - Instruments financiers : Information à fournir - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants
- IFRS 9 – Instruments financiers et amendements ultérieurs dont date d'entrée d'IFRS9 et informations à fournir sur la transition
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Accords conjoints
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur
- Amendements à IAS 1 : Information à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.
- IFRS 7 - Instruments financiers : Information à fournir sur les transferts d'actifs financiers.

L'application de ces nouvelles normes et interprétation ne devrait pas avoir d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 30 janvier 2012.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société Fiducial Real Estate contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles Fiducial Real Estate exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 30 septembre N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés détenues est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, l'écart est affecté entre le terrain et la construction en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble. Les biens immobiliers sont réestimés soit en coût de remplacement, soit en valeur de rendement et dans tous les cas, en appréciant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

Par application de la norme IFRS 3, les écarts non affectés positifs sont inscrits dans un poste d'immobilisations incorporelles et font l'objet d'un test annuel de dépréciation.

Les écarts non affectés négatifs sont directement enregistrés au compte de résultat selon les dispositions de la norme IFRS 3.

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

Conformément à IFRS3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels identifiables, sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition.

Selon IFRS3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels

identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

S'agissant généralement d'acquisition de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier.

Au moins une fois l'an, la Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses actifs immobiliers.

3.5.1.6 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés qui sont constatés au bilan et au compte de résultat sont calculés selon la méthode du report variable et résultent :

- des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;
- des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

Un crédit d'impôt au titre des déficits fiscaux reportables est constaté lorsque la société concernée devient bénéficiaire ou s'il existe une très forte probabilité qu'elle se trouve dans une situation bénéficiaire au cours des exercices suivants. Fiducial Real Estate constate un impôt différé sur les écarts d'évaluation apparaissant lors de l'acquisition d'une entreprise par le groupe.

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers.

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles brutes sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition.

3.5.2.3 - Immeubles de placement

En conformité avec la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition compte tenu des précisions suivantes :

- dans le bilan d'ouverture au 1^{er} octobre 2004, certains immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation à la valeur de marché conformément à une des options offertes par la norme IFRS 1.
- les frais d'acquisition sont désormais incorporés au coût d'entrée des immeubles avec un effet rétrospectif.

Par application des normes IAS 40 et IAS 16, le groupe Fiducial Real Estate a décidé de mettre en œuvre une approche par composants sur l'ensemble de ses actifs immobiliers selon la grille de décomposition suivante :

Décomposition	% de valeur d'achat du bien	Durée utilité (fonction du type d'immeubles)
Gros œuvre	Entre 60 % et 75 %	Entre 36 ans et 72 ans
Façades	Entre 15 % et 20 %	Entre 35 ans et 40 ans
Installations générales	Entre 5 % et 20 %	Entre 15 ans et 30 ans
Agencements	Inférieur ou égal à 5 %	10 ans

Conformément à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et ne disposant pas de programme pluri annuel de grosses réparations, il n'a pas été créé de composant particulier pour ces grandes révisions qui se trouvent de fait incluses dans les 4 autres composants.

Par référence en outre à l'avis 2003-E du CNC, deux méthodes différentes d'évaluation ont été utilisées, à savoir :

- Pour les immeubles « non réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : la méthode de la reconstitution du coût historique amorti a été appliquée visant à retenir la valeur nette comptable après recalcul rétrospectif des amortissements depuis l'origine suivant la grille de décomposition précitée ;
- Pour les immeubles « réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : il a été retenu comme coût d'entrée la valeur de marché qui constitue la nouvelle base amortissable à laquelle s'applique la grille de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

S'agissant des immeubles de placement destinés à être conservés durablement, une dépréciation éventuelle est constatée dans l'hypothèse où la valeur nette comptable s'avérerait supérieure à la plus élevée des 2 valeurs suivantes :

- Valeur d'utilité définie par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow)
- Valeur de marché.

S'agissant des immeubles destinés à être cédés, la valeur d'inventaire retenue est la plus faible entre la valeur nette comptable et la valeur de cession nette des frais de commercialisation.

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 17, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

L'activation de contrats de crédit bail conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

3.5.2.4 - Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

3.5.2.5 - Stocks

Conformément à IAS2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

Coût des stocks : Il comprend les coûts d'acquisition, coûts de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts nécessaires pour réaliser la vente.

Les estimations de la valeur nette de réalisation prennent également en considération le but dans lequel les stocks sont détenus.

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

Elles sont valorisées pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois est inférieur au prix de revient comptabilisé.

3.5.2.8 - Passifs financiers

A – Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via un taux d'intérêt effectif.

Seuls les emprunts jugés significatifs (montant nominal supérieur à 10 millions d'euros) font l'objet d'un retraitement.

B - Les instruments financiers dérivés

Selon les règles du groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière.

Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

Dès l'origine un contrat swap est affecté à la couverture d'un emprunt spécifique, avec la même durée et les mêmes échéances.

En matière de risque de taux, les dettes et prêts financiers à taux variables sont valorisés au coût qui correspond à la juste valeur de marché. Les swaps et les Caps qui les couvrent sont valorisés au bilan à leur valeur de marché et les variations de leurs valeurs sont enregistrées directement en capitaux propres sur la « juste valeur des instruments dérivés » sur le tableau de variation des capitaux propres.

La juste valeur des instruments dérivés de taux est la valeur de marché. Cette valeur de marché communiquée par les banques est calculée par l'actualisation des flux futurs de taux d'intérêts en vigueur à la date de clôture.

3.5.2.9 - Les avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées. Fiducial Real Estate comptabilise une provision pour indemnités de fin de carrière au titre des droits acquis à la clôture en utilisant la règle du corridor.

En dehors des indemnités de fin de carrière, seul engagement significatif envers le personnel, une provision est constituée au titre des médailles du travail.

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

3.5.3 – INFORMATION RELATIVE AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2011, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2011	30/09/2010
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2011	30/09/2010
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PICARDIE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE NEUILLY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2011	30/09/2010
LA DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT & HONORE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
La DAME DU VERVIERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2011	30/09/2010
LA DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Msgr Tepano - Immeuble Ateivi 98713 Papeete	IG	100%	100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE ST BARTHELEMY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VIOLINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG : Intégration globale

3.5.3.1 - Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- La société Wajule (société de droit luxembourgeois) a fait de l'objet d'un changement de dénomination et son nouveau nom est La Dame du Duché.

3.5.3.2 - Regroupement d'entreprises :

Néant

3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

3.5.4.1 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 1 - Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/2010	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2011
Immobilisations incorporelles						
Autres immo. Incorporelles	2 268			22	30	2 259
TOTAL	2 268	-	-	22	30	2 259
Immobilisations corporelles						
Installations techniques	38			1		39
Autres immobilisations corporelles	303			28	20	311
Immeubles de placement						
Terrains	63 054	64	1 344	4 563	131	68 894
Constructions	339 721	221	14 718	10 823	860	364 624
Agencements	8 926	3	329	327	65	9 520
Immobilisations en cours	9 305	- 29	- 16 356	24 427	584	16 762
Avances et acomptes	33		- 35	2		0
TOTAL	421 379	259	0	40 172	1 661	460 149
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	1					1
Autres immo. financières	761	- 1		22	76	707
TOTAL	762	- 1	-	22	76	708
TOTAL GENERAL	424 409	258	0	40 216	1 767	463 116

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 30 005 K€, se répartissant comme suit :

-	Terrains	6 611 K€
-	Constructions	15 130 K€
-	Immobilisation en cours	8 264 K€
-		

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	30/09/2010	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	30/09/2011
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles	77		45	30	92
TOTAL	77	-	45	30	92
Immobilisations corporelles					
Installations techniques	35		3		38
Autres immobilisations corporelles	209		21	11	218
Immeubles de placement					
Constructions	42 597	11	9 274	195	51 688
Agencements	1 006	1	327	94	1 241
TOTAL	43 846	12	9 625	300	53 184
Immobilisations financières					
Autres immobilisations financières	108			10	98
TOTAL	108	-	-	10	98
TOTAL GENERAL	44 031	12	9 670	340	53 374

Au 30 septembre 2011, au titre d'information, et sur la base d'un taux de rendement à 7 % la juste valeur des immeubles est de 556 571 K€.

Une variation de plus 1% du taux de rendement aurait un impact de - 69 571 K€.

Une variation de moins 1 % du taux de rendement aurait un impact de + 92 761 K€.

Note 2 - Stocks

Le stock comprend des ensembles immobiliers acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens du groupe.

Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2011	30/09/2010
Avances et acomptes versés	2 207	2 531
Créances Clients	5 825	6 923
Autres créances		
Créances sociales	11	3
Créances fiscales	4 907	2 500
Comptes courants	7	1 441
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	586	1 221
Créances fiscales IS		5
Sous total autres créances	5 512	5 169
TOTAL	13 545	14 623

Toutes les créances ont une date d'échéance inférieure à un an.

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés.

Les créances locataires représentent un montant de 4 604 K€.

Provisions sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2010	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2011
Provision sur clients	637	4	190		451
	637	4	190	-	451

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2011, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

La société FIDUCIAL REAL ESTATE ne détient et n'a détenu aucune action d'autocontrôle au cours de l'exercice.

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs des titres au porteur, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2010	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2011
Provision avantage au personnel - IFC	74	20	11		83
Provision pour risques	90	47	9		128
	164	67	20	-	211

Provision pour risques et charges

	30/09/2010	Dotation	Reprise		30/09/2011
			Utilisée	Non utilisée	
Contrôle Urssaf	9		4	5	-
Litige engagement de construire	90				90
Litiges clients		21			21
Litiges personnel		25			25
IFC et médaille du travail	65	20	11		74
	164	67	15	5	211

Les provisions relatives aux indemnités de fin de carrière ont été évaluées et comptabilisées conformément à la norme IAS 19.

Hypothèses retenues pour le calcul des Indemnités de Fin de Carrière :

- Taux de rotation : 1% constant
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1%
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Taux de Charges sociales : 43 %
- Taux d'actualisation : 2,5%
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives des métiers de l'immobilier.

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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 30/09/2011 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les impôts différés concernant les filiales non intégrées concernent uniquement les retraitements sur les immeubles de placement et les décalages temporaires.

Les impôts différés du Groupe (France et étranger) comptabilisés concernent notamment :

en K€	30/09/2011	30/09/2010
Retraitement immobilier	1 626	2 527
Retraitement IAS 32/39	- 53	
Provision pour grosse réparation		8
Provision pour impôts	1 615	1 759
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 194	- 199
Décalage résultat	- 12	- 13
Autres	- 391	- 407
Impôts différés nets	2 591	3 675
Actifs d'impôts différés	375	
Passifs d'impôts différés	2 966	3 675
Impôts différés nets	2 591	3 675

La base d'impôts différés sur les filiales intégrées est :

Base ID société française en K€	30/09/2011	30/09/2010
Retraitement credit bail	5 652	5 377
Retraitement immobilier	155 719	150 519
Retraitement IAS 32/39	- 5 591	- 4 984
Provision pour départ à la retraite	- 62	- 55
Provision pour grosse réparation	5 607	6 386
Provision pour impôts		
Autres retraitements	537	355
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	14	10
ARD	63	64
Effort construction	14	14
Décalage résultat	- 6 932	- 4 481
Autres		
Total Base ID	155 021	153 205

Note 7 - Emprunts et dettes financières

Analyse par échéance

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	171 954	22 542	89 538	59 873
Dépôts de garantie	8 947	21	99	8 827
Dettes de Crédit bail	16 089	1 614	6 223	8 252
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	6 478	6 478		
ICNE	676	676		
Concours bancaires et soldes créditeurs	33	33		
TOTAL	204 176	31 364	95 860	76 952

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts intervenus sur l'exercice à hauteur de 21 165 K€ (Cf. Tableau de flux de trésorerie 3-3).

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises
Emprunts auprès des établissements de crédit	171 954	167 620	4 333
Dépôts de garantie	8 947	8 710	237
Dettes de Crédit bail	16 089	16 089	
Dettes financières diverses	6 478	6 204	274
ICNE	676	674	1
Concours bancaires et soldes créditeurs	33	33	
	204 176	199 331	4 845

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	171 954	54 504	24 885	92 566
Dettes de Crédit bail	16 089		8 175	7 914
Dettes financières diverses	6 478	6 478		
Autres	9 655			
	204 176	60 981	33 060	100 480

Instruments financiers

Les contrats SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable des emprunts souscrits par le groupe Fiducial Real Estate.

Afin d'optimiser la gestion de risque de taux, le Groupe a souscrit, au cours de l'exercice, 32 851 K€ en notionnel de nouveaux contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Type Opération	Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €
SwapDeals	28/10/2010	28/01/2020	TF 2,2%	885 938
SwapDeals	29/10/2010	30/04/2020	TF 2,21%	1 221 875
SwapDeals	03/11/2010	03/08/2020	TF 2,25%	1 205 912
SwapDeals	11/11/2010	11/05/2020	TF 2,23%	1 263 563
SwapDeals	30/11/2010	30/11/2022	TF 3%	2 800 000
SwapDeals	31/12/2010	30/09/2022	TF 2,43 %	4 308 333
SwapDeals	06/01/2011	06/04/2020	TF 2,26%	1 675 000
SwapDeals	31/03/2011	30/09/2022	TF 3,40%	2 156 250
SwapDeals	31/03/2011	30/09/2021	TF 3,072%	3 023 542
SwapDeals	31/03/2011	31/03/2021	TF 3,46%	2 000 000
SwapDeals	31/03/2011	31/03/2021	TF 3,44 %	1 600 229
SwapDeals	31/03/2011	31/03/2023	TF 3,42%	1 506 521
SwapDeals	11/04/2011	11/04/2023	TF 3,45%	2 230 000
SwapDeals	30/06/2011	30/06/2021	TF 3,404 %	4 261 397
SwapDeals	07/08/2011	07/05/2022	TF 3,18%	2 712 500

Au 30/09/2011, la juste valeur de nos contrats de swap est de - 6 484 K€ contre - 5 732 K€ au 30/09/2010.

Covenants :

Notre groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine	Covenants ref.	Montant au 30/09/201
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	9 545
Emprunt n° 2	12 534	DSCR ICR LTV	10 523
Emprunt n° 3	25 837	R	20 630
Emprunt n° 4	7 718	R	6 425
Emprunt n° 5	40 000	R LTV	17 236
Emprunt n° 6	1 616	R ICR LTV	1 616

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

R4 – Loyers FRE / Service de la dette FRE (Annuité) > 1.25

DSCR - EBITDA + Produits financiers / échéance de la dette ≥ 1,25

ICR - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 3
LTV - Capital Restant du / Valeur de l'immeuble $\leq 75 \%$
R - Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

Les ratios financiers sont respectés.

Les covenants des emprunts 1 et 3 font l'objet d'une attestation de nos Commissaires aux comptes

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note G de notre rapport d'activité.

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2011	30/09/2010
Fournisseurs	5 994	3 972
Avance acomptes	16	
Fournisseurs immos	1 242	1 487
Comptes courants	44 434	38 036
Dettes diverses	1 067	993
Autres dettes	46 760	40 515
Dettes sociales	521	445
Dettes fiscales	4 577	4 577
Dettes fiscales (IS)	1	42
Dettes fiscales & sociale	5 099	5 064

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2011 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2011 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	466			466					
Prêts	18	-	-	-	-	-	18	-	
Dépôts et cautionnement	125	-	-	-	-	-	125	-	
Autres immobilisations financières	1			1				-	
Actifs non courants	611	-	-	467	-	-	143	-	
Avances et acomptes versés	2 207	-	-		-	-	2 207	-	
Clients	5 374	-	-		-	-	5 374	-	
Créances diverses	6 129	-	-		-	-	5 512	617	
Trésorerie	42 899	-	-		-	-	42 899	-	
Actifs courants	56 609	-	-	-	-	-	55 992	617	

En milliers d'Euros	Au 30/09/2011 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	163 886	163 886	-	-	-	-
Dépôts de garantie	8 926	8 926	-	-	-	-
Passifs non courants	172 812	172 812	-	-	-	-
Dettes financières courantes	31 364	31 364	-	-	-	-
Fournisseurs	5 994	5 994	-	-	-	-
Autres dettes courantes	46 767	46 767	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 099	521	-	-	-	4 578
Passifs courants	89 224	84 646	-	-	-	4 578

La valeur comptable des actifs et passifs financiers est représentative de la juste valeur.

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS 8, Fiducial Real Estate présente une information selon 2 secteurs d'activités :

Secteurs d'activité (K€)	Activité Location	Activité Gestion(*)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	38 960	7 139	46 099
Ventes intersectorielles	1 608	2 808	4 416
Résultat opérationnel courant	18 615	3 159	21 774
Actifs	429 965	46 231	476 196
Dettes	217 645	47 568	265 213
Charge d'amortissement	8 404	24	8 428
Autres charges calculées (provision et reprise)	189	- 2	187
Investissements	40 182	34	40 216

(*) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

3.5.4.2 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2011	30/09/2010
Loyers et charges locatives	38 960	36 214
Prestations immobilières	7 139	5 069
	46 099	41 283

Note 12 - Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation intègrent principalement les charges locatives des immeubles dont une partie est refacturée aux locataires.

Note 13 - Dotations aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 322 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2011	30/09/2010
Produits exceptionnels	273	551
Produits cession immobilisations	1 410	278
Reprise de provisions	273	163
TOTAL PRODUITS	1 956	992
Charges exceptionnelles	81	50
VNC des immos cédées	893	918
Dotation aux provisions	1 304	378
TOTAL CHARGES	2 278	1 346
TOTAL	- 322	- 354

Les dotations aux provisions ont été dotées conformément à la norme IAS 36.

Note 15 - Coût de l'endettement financier

Le coût de l'endettement financier enregistre les frais financiers sur les moyens de financement mis à la disposition de l'entreprise.

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2011	30/09/2010
Impôts exigibles	14	14
Impôts différés	149	85
TOTAL CHARGES	163	100

* Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 - Transactions avec les entreprises liées et rémunérations des principaux dirigeants :

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2011		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs courants:			
Créances clients	< 1an	489	616
Passifs courants:			
Dettes fournisseurs	< 1an	248	546
Dettes diverses		44 062	
Au compte de résultat:			
Chiffre d'Affaires		8 050	4 531
Charges externes		606	1 380
Charges de trésorerie		351	

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2010/2011, est de 226 K€.

Aucun autre type de rémunération n'est versé aux mandataires sociaux et aux directions opérationnelles.

3.5.4.4 - EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2011	30/09/2010
Cadres	16	16
Employés et ouvriers	31	32
	47	48

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres	2 010	2 010
Frais financiers variables sur emprunts garantis	27 873	21 215
Cautions et délégation de loyers*	50 115	42 591
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	14	7

*Au 30/09/2010, les cautions et délégations de loyer avait été présentées dans les dettes garanties par des suretés réelles

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	138 661	122 584

3.5.4.7. – INFORMATION SUR LE DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION (DIF)

Volume d'heures non consommées : 3 349 heures

Volume d'heures consommées entre le 01/01/2011 et le 30/09/2011 : 187 heures

3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes



FIDUCIAL
REAL ESTATE

IV – COMPTES ANNUELS

4.1 - BILAN

ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2011			30/09/2010
		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	97		97	64
Autres immobilisations financières					
ACTIF IMMOBILISE		17 990		17 990	17 957
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	28 518		28 518	18 294
Valeurs mobilières de placement	3	30 642		30 642	31 569
Disponibilités	3	142		142	3
Charges constatées d'avance	4	11		11	8
ACTIF CIRCULANT		59 314		59 314	49 874
TOTAL GENERAL		77 304	-	77 304	67 831

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2011	30/09/2010
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		804	717
Autres réserves			
Report à nouveau		1 980	1 164
Résultat		1 871	1 749
CAPITAUX PROPRES		29 656	28 629
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	108	97
Dettes fiscales et sociales	2	1	1
Autres dettes	2	47 539	39 103
DETTES		47 648	39 201
TOTAL GENERAL		77 304	67 831

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2010/2011	2009/2010
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		156	145
Impôts, taxes et versements assimilés		31	28
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		187	174
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 187	- 174
Produits financiers de participations		1 864	1 783
Autres intérêts et produits assimilés		205	82
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		367	225
PRODUITS FINANCIERS	6	2 436	2 090
Intérêts et charges assimilées		378	167
CHARGES FINANCIERES	6	378	167
RESULTAT FINANCIER	6	2 058	1 922
RESULTAT COURANT		1 871	1 749
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET		1 871	1 749

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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	30/09/2010	Augmentation	Diminution	30/09/2011
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	64	33		97
TOTAL	17 957	33	-	17 990

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	28 518	28 518	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	11	11	
TOTAL GENERAL	28 530	28 530	-

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	108	108		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	47 527	47 527		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	47 648	47 648	-	-

Note 3 – Trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 30 784 K€ dont 142 K€ de disponibilités et 30 642 K€ de valeurs mobilières de placement.

Au 30/09/2011, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est constitué de SICAV monétaires classiques

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	87	1	7	
Publications, annonces et insertions	10		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				1
Divers	4		1	
TOTAL	103	1	11	1

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2011, 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 s'élève à 2 058 K€ et comprend notamment pour 1 852 K€ de dividendes versés par les sociétés Escurial et Fiducial Gérance.

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	17 893	
Autres titres immobilisés	97	
Autres créances	28 517	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	
Autres dettes	47 527	
Produits de participations	1 864	
Autres produits financiers	204	
Charges financières	377	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.82 % sur l'exercice.

Note 8 - 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	27 765 153	100,00%	16 649 475	852 031	1 467 867
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 240 729	100,00%	100 000	404 012	693 635
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	4 596 212	99,99%	1 143 342	3 190 445	5 736 901

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 30/09/2011.

Note 11 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2011	30/09/2010
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	96 719	75 478

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 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	1 871 067	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	80 248	68 537
Participation des salariés					
Dotations amort.et provisions					
Résultat net	1 871 067	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181
Résultat distribué	844 900	844 900	700 000	700 000	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,41	0,34
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,38	0,31
Dividende attribué	(1) 0,35	0,35	0,29	0,29	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.



FIDUCIAL
REAL ESTATE

V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

V. Attestation du Rapport Financier Annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VI – RAPPORTS DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES SUR LES
COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDES**

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 2011

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 2011

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 2011 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 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.

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.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 31 Janvier 2012

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Amaud COSTARD

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 Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2011

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2011

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 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélections, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 :

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, votre société réalise un certain nombre d'opérations de retraitement dans le but de rendre homogène les comptes des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation.

Les opérations de retraitement les plus significatives sont précisées dans l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés du bien fondé et de la cohérence de ces retraitements.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à LYON le 31 Janvier 2012

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ECOFFIER

Arnaud COSTARD



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE
DE L'EXERCICE 2010/2011**

**Honoraires des contrôleurs légaux des comptes
au titre de l'exercice 2010/2011**

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (PWC, Dumortier et RSM Audit)				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	37,0	36,3	41%	43%	37,0	36,3	84%	84%					74,0	72,6	52%	53%
- Filiales intégrées globalement	52,7	48,2	59%	57%	7,3	7,1	16%	16%	8,5	8,6	100%	100%	68,5	63,9	48%	47%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	89,7	84,5	100%	100%	44,3	43,4	100%	100%	8,5	8,6	100%	100%	142,5	136,5	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	89,7	84,5	100%	100%	44,3	43,4	100%	100%	8,5	8,6	100%	100%	142,5	136,5	100%	100%