

# **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 2012

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold  
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES  
1 avenue Dutriévoz  
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2012

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 2012 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,
- la vérification spécifique prévue 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.

### **I. 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 oeuvre 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 sélection, 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.

### **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, votre société réalise un certain nombre d'opérations de retraitement dans le but de rendre homogènes 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.

### III. Vérification spécifique


Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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


Fait à LYON le 31 Janvier 2013

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

  
Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

  
Arnaud COSTARD

### 3-1 : BILAN CONSOLIDE

#### ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2012			30/09/2011
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	25 782	331	25 451	2 168
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	595 326	62 608	532 719	406 871
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	947	627	320	93
ACTIFS FINANCIERS	1	1 136	98	1 037	611
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	367		367	375
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>623 558</b>	<b>63 664</b>	<b>559 894</b>	<b>410 117</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
STOCKS	2	10 690	1 048	9 642	9 468
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	17 028	903	16 125	13 710
AUTRES ACTIFS FINANCIERS			-		
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		42 616	-	42 616	42 899
			-		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>70 334</b>	<b>1 951</b>	<b>68 383</b>	<b>66 078</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>693 892</b>	<b>65 615</b>	<b>628 277</b>	<b>476 196</b>

**PASSIF**  
(en milliers d'euros)

<b>BILAN PASSIF</b>	<b>Note</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		177 878	171 653
Résultat net -Part Groupe		14 595	13 052
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>4</b>	<b>217 473</b>	<b>209 705</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 281	1 278
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>4</b>	<b>218 754</b>	<b>210 983</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Passif d'impôts différés	<b>6</b>	2 824	2 966
Passifs financiers long terme	<b>7</b>	249 894	172 812
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>252 718</b>	<b>175 778</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers court terme	<b>7</b>	44 080	31 364
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>8</b>	104 744	56 618
Dettes sur immobilisations	<b>8</b>	5 246	1 242
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>154 070</b>	<b>89 224</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>628 277</b>	<b>476 196</b>

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

	Note	30/09/2012	30/09/2011
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>11</b>	52 914	46 099
Achats consommés		- 824	- 622
Charges de personnel		- 2 849	- 2 277
Charges externes	<b>12</b>	- 11 320	- 10 212
Impôts et taxes		- 4 228	- 3 592
Dotation aux amortissements et dépréciations	<b>13</b>	- 9 504	- 8 437
Reprise de provisions pour dépréciation		101	196
Autres produits d'exploitation		875	976
Autres charges d'exploitation		- 208	- 356
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		24 957	21 774
Autres produits et charges opérationnels	<b>14</b>	- 1 020	- 322
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		23 937	21 452
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		177	368
Coût de l'endettement financier brut		- 9 705	- 8 791
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>15</b>	- 9 528	- 8 423
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>		544	234
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	<b>16</b>	- 315	- 163
<b>RESULTAT NET</b>		14 638	13 100
dont part revenant au Groupe		14 595	13 052
dont participation ne donnant pas le contrôle		43	48
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		2 414 000	2 414 000
<b>RESULTAT PAR ACTION (€)</b>		6,06	5,43
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION</b>		6,06	5,43

**Présentation du résultat global**

Résultat net	Ref	14 638	13 100
Ecart de conversion		96	24
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>7</b>	- 6 079	- 699
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>8 655</b>	<b>12 425</b>
Part du Groupe		8 612	12 377
Participation ne donnant pas le contrôle		43	48

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

<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b>	<b>Note</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Résultat net consolidé		14 638	13 100
Amortissements et dépréciations	<b>1</b>	10 827	9 262
Plus et moins-values de cession		73	517
Impôt différé	<b>16</b>	253	149
Variation du besoin en fonds de roulement lié a l'activité		2 669	299
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>28 314</b>	<b>22 291</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<b>1</b>	- 136 684	- 40 193
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<b>1</b>	2 125	1 994
Acquisitions d'actifs financiers	<b>1</b>	180	22
Cessions d' actifs financiers	<b>1</b>	43	76
Incidence des variations de périmètre (a)		- 20 405	
<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D' INVESTISSEMENTS</b>		<b>- 155 101</b>	<b>- 38 147</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés		- 884	- 883
Nouveaux emprunts	<b>7</b>	108 614	34 526
Remboursements d'emprunts	<b>7</b>	- 25 374	- 21 165
Variation des comptes courants		43 757	7 593
<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>126 113</b>	<b>20 070</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>- 674</b>	<b>4 214</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>		<b>42 866</b>	<b>38 652</b>
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>		<b>42 192</b>	<b>42 866</b>

(a) correspond au montant de l'investissement de P2SI déduction faite de la trésorerie de la société à date d'entrée et du solde du prix restant à payer.

**Trésorerie et équivalent de trésorerie**

<b>LIBELLE</b>	<b>30/09/12</b>	<b>30/09/11</b>	<b>VARIATION</b>
VMP	30 582	32 742	-2 160
Disponibilités	12 034	10 157	1 877
<b>Total actif</b>	<b>42 616</b>	<b>42 899</b>	<b>-283</b>
Concours bancaires	-424	-33	-390
<b>Total passif</b>	<b>-424</b>	<b>-33</b>	<b>-390</b>
<b>Tresorerie Nette</b>	<b>42 192</b>	<b>42 866</b>	<b>-674</b>

La trésorerie nette s'élève à 42 192 K€ dont 11 610 K€ de disponibilités et 30 582 K€ de valeurs mobilières de placement.

K€	30/09/2012		30/09/2011
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV	26 900	26 900	30 642
CAT	3 682	3 682	2 100
	<b>30 582</b>	<b>30 582</b>	<b>32 742</b>

Au 30/09/2012, 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.

Le montant des placements intègre ceux effectués par UFFI Ream en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 1.730 k€.

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)	Note	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Au 30/09/2010</b>		<b>25 000</b>	<b>111 484</b>	<b>11 449</b>	<b>49 013</b>	<b>38</b>	<b>196 984</b>	<b>1 269</b>	<b>198 252</b>
Changements de méthode									
Changements d'estimations									
Opérations sur capital	7	1 034					1 034		1 034
Affectation du résultat			11 449	11 449					
Dividendes versés			845				845	38	883
Résultat de l'exercice				13 052			13 052	48	13 100
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	8								
Juste valeur des instruments dérivés					699		699		699
Correction erreur		154					154		154
Ecart de conversion				24			24		24
Variation de périmètre									
Autres variations			39						
<b>Au 30/09/2011</b>		<b>25 000</b>	<b>123 237</b>	<b>13 052</b>	<b>48 314</b>	<b>101</b>	<b>209 705</b>	<b>1 278</b>	<b>210 983</b>
Changements de méthode									
Changements d'estimations									
Opérations sur capital	7								
Affectation du résultat			13 052	13 052					
Dividendes versés			844				844	40	884
Résultat de l'exercice				14 595			14 595	43	14 638
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	8								
Juste valeur des instruments dérivés					6 079		6 079		6 079
Correction erreur									
Ecart de conversion						96	96		96
Variation de périmètre									
Autres variations									
<b>Au 30/09/2012</b>		<b>25 000</b>	<b>135 445</b>	<b>14 595</b>	<b>42 235</b>	<b>197</b>	<b>217 473</b>	<b>1 281</b>	<b>218 754</b>

(1) Le changement d'estimation correspond aux impôts différés sur écart d'acquisition des SCI Debrabant et Honoré et Dame de Provence, qui bénéficieront depuis le 1<sup>er</sup> 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 fait, aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2011 concernant ces deux sociétés.

(2) La correction d'erreur non significative correspond à une erreur de comptabilisation des coûts 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 2012 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 de parcs immobiliers.

##### **3.5.1.1 - Référentiel**

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2012 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 2011, 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 :

- IAS 24 révisée, Information relative aux parties liées : amendements portant sur la définition d'une partie liée et les informations à fournir par les entreprises publiques ;
- Amendement d'IFRIC 14 : Paiements d'avance d'exigences de financement minimal ;
- IFRS 7 : Instruments financiers - Informations à présenter en annexe ; amendement sur l'information à fournir sur les transferts d'actifs financiers ;
- IFRIC 13 : Programme de fidélisation des clients ;
- Amendement à IAS 1 - Présentation des états financiers : informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2012, les 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 : Avantages 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
- 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'IFRS 9 et informations à fournir sur la transition
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- 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 – Compensation d'actifs et passif financiers.
- Amendement à IAS 1 - Présentation des états financiers : présentation des autres éléments du résultat global ; informations comparatives.

L'application de ces 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 2013.

#### **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<sup>er</sup> 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 des acquisitions de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier. Pour les acquisitions de sociétés de prestations de services, l'écart est généralement affecté en valeur de fonds de commerce.

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 ou d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS.

### 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 1er 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 40 et 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 - Actifs financiers**

Les actifs financiers sont inscrits 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 2012, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2012	30/09/2011
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%
IMMOBILIAIRE GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBILIAIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOBILIAIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBILIAIRE TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOBILIAIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFICAL	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%
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%



Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2012	30/09/2011
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 BARMES	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 L'ETOILE	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 L'ARCHE	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%
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%
HONORE ET DEBRABANT	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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2012	30/09/2011
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%
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 DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BOIS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	
LA DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME DE LA RIVE	8, rue du Mont-de-Sion 1206 Genève	IG	100%	
UFFI REAM	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (P2SI)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
UFFI SAS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LADY OF MANHATTAN	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	

IG : Intégration globale

### **3.5.3.1 - Variation de périmètre :**

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2012, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- La société La Dame de Picardie a fait l'objet d'un changement de dénomination et son nouveau nom est La Dame de l'Etoile.
- La société La Dame de Neuilly a fait l'objet d'un changement de dénomination et son nouveau nom est La Dame de l'Arche.
- La société La Dame de Violine a fait l'objet d'un changement de dénomination et son nouveau nom est La Dame de Saint Exupéry.
- Acquisition du Groupe UFFI composé des sociétés UFFI SAS, UFFI REAM et P2SI.
- Création des sociétés :
  - La Dame du Bois (société de droit belge)
  - La Dame Fushia
  - La Dame Ambre
  - La Dame Corail
  - La Dame de la Rive (société de droit suisse)
  - Lady of Manhattan (société de droit américain)

Les incidences de variations de périmètre correspondent uniquement à l'acquisition du Groupe UFFI.

### **3.5.3.2 - Regroupement d'entreprises :**

Dans le cadre de son développement stratégique visant à constituer progressivement en France le premier acteur indépendant des produits d'investissement et d'épargne immobilier, Fiducial Real Estate a acquis le 19 juillet 2012 la société PS2I (Participations Services Investissements Immobiliers) dont la principale filiale est UFFI Ream. Cette société est un acteur majeur de la gestion des SCPI, OPCI (organismes de placement collectif immobilier), et groupements forestiers qui investissent et gèrent pour compte de tiers un patrimoine immobilier diversifié et de qualité. UFFI Ream est un des leaders indépendant de l'investissement immobilier pour compte de tiers avec plus de 1,5 milliard d'euros d'actifs gérés au travers de 17 SCPI investies en immobilier d'entreprise et en habitation, et 6 groupements forestiers.

L'opération génère un goodwill de 23.219 k€ dont l'affectation définitive sera effectuée lors de la prochaine clôture.

L'AMF considère que les sociétés cotées doivent présenter des informations pro forma en cas de changement de périmètre ayant un impact sur les comptes supérieurs à 25% ce qui n'est pas le cas de l'opération sus-visée.

### 3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

##### Note 1 - Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/2011	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	Var Périètre	30/09/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
GOODWILL						23 219	23 219
Autres immo. Incorporelles	2 259	-	-	-	53	356	2 562
<b>TOTAL</b>	<b>2 259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>23 575</b>	<b>25 782</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Installations techniques	39			5			44
Autres immobilisations corporelles	311	-	-	15	179	756	903
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	68 894	317		17 697	157		86 751
Constructions	364 624	757	13 606	64 133	1 120	-	442 000
Agencements	9 520	11	2 127	59	141	-	11 576
Immobilisations en cours	16 762		15 734	54 774	803		54 999
Avances et acomptes	0						0
<b>TOTAL</b>	<b>460 149</b>	<b>1 085</b>	<b>0</b>	<b>136 683</b>	<b>2 400</b>	<b>756</b>	<b>596 274</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés	1						1
Autres immo. financières	707	-	-	180	43	291	1 135
<b>TOTAL</b>	<b>708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>43</b>	<b>291</b>	<b>1 136</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>463 116</b>	<b>1 085</b>	<b>0</b>	<b>136 863</b>	<b>2 496</b>	<b>24 623</b>	<b>623 190</b>

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 79 604 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 14 874 K€
- Constructions 64 730 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2011	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	Var Périètre	30/09/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Autres immobilisations incorporelles	92		63	53	229	331
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>-</b>	<b>63</b>	<b>53</b>	<b>229</b>	<b>331</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Installations techniques	38		1			39
Autres immobilisations corporelles	218		33	157	494	588
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	51 688	52	9 102	357		60 485
Agencements	1 241	1	1 175	338	45	2 124
<b>TOTAL</b>	<b>53 184</b>	<b>53</b>	<b>10 311</b>	<b>852</b>	<b>539</b>	<b>63 235</b>
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	98					98
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>53 374</b>	<b>53</b>	<b>10 374</b>	<b>905</b>	<b>768</b>	<b>63 664</b>

Afin de s'assurer de la pertinence des valeurs comptables actuelles, le groupe est amené à diligenter des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants. Les taux de rendements appliqués sur les loyers actuellement constatés sur des immeubles équivalents sont entre 7 et 8 %. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de +/- 1 % seraient les suivants :

Avec un taux de rendement de	7%	8%
La valeur de l'immobilier ressort à	624 657	546 575
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	- 78 082	- 60 731
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	104 110	78 082

## Note 2 - Stocks

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

Les biens ont fait l'objet d'une valorisation par rapport à leur valeur d'intérêt.

## Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation en valeur brute se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2012	30/09/2011
Avances et acomptes versés	2 676	2 207
Créances Clients	7 714	5 825
Autres créances		
Créances sociales	12	11
Créances fiscales	5 354	4 907
Comptes courants	8	7
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	327	586
Créances fiscales IS	66	
Sous total autres créances	5 767	5 512
Charges constatées d'avance	871	617
<b>TOTAL</b>	<b>17 028</b>	<b>14 162</b>

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 5 224 K€.

## Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2011				Variation de périmètre	30/09/2012
	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées			
Dépréciation sur stock		1 048				1 048
Dépréciation sur clients	451	34	61		381	805
Dépréciation sur débiteurs divers					98	98
	451	1 082	61	-	479	1 951

#### Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2012, 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.

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)	30/09/2011	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	30/09/2012
Provision avantage au personnel - IFC	74	17		13	112	190
Provision pour risques	137	96		21	2 333	2 545
	<b>211</b>	<b>113</b>	-	<b>34</b>	<b>2 445</b>	<b>2 735</b>

#### Provision pour risques et charges

	30/09/2011	Dotation	Reprise Utilisée	Non utilisée	Variation de périmètre	30/09/2012
Litige engagement de construire	-					-
Litiges fournisseurs	90					90
Litiges personnel	21			21		-
IFC et médaille du travail	25	96				121
Risque financier (1)	74	17		13	112	190
					2 333	2 333
	<b>211</b>	<b>113</b>	-	<b>34</b>	<b>2 445</b>	<b>2 735</b>

(1) cf §.3.5.3.1. Variation de périmètre

Les provisions correspondent à celles figurant au bilan de P2SI à la date de son entrée dans le périmètre consolidé.

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%
- Base : départ volontaire
- 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 30/09/2012 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€	30/09/2012	30/09/2011
Retraitement immobilier	1 877	1 626
Retraitement IAS 32/39	- 112	- 53
Provision pour grosse réparation		
Provision pour impots	1 471	1 615
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 621	- 194
Décalage résultat	- 7	- 12
Autres	- 151	- 391
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 457</b>	<b>2 591</b>
Actifs d'impôts différés	367	375
Passifs d'impôts différés	2 824	2 966
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 457</b>	<b>2 591</b>

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

<b>Base Impôts différés société française en K€</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Retraitement credit bail	6 939	5 652
Retraitement immobilier	166 243	155 719
Retraitement IAS 32/39	- 11 405	- 5 591
Provision pour départ à la retraite	- 61	- 62
Provision pour grosse réparation	836	5 607
Provision pour impots		
Autres retraitements	1 314	537
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	35	14
ARD	3	63
Effort construction		14
Décalage résultat	- 4 732	- 6 932
Autres		
<b>Total Base Impôts différés</b>	<b>159 172</b>	<b>155 021</b>

## Note 7 – Passifs financiers

### Analyse par échéance

<b>ECHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (K€)</b>	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 874	25 832	87 458	90 584
Dépôts de garantie	10 175	47		10 128
Dettes de Crédit bail	66 399	4 675	21 970	39 754
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	12 622	12 622		
ICNE	480	480		
Concours bancaires et soldes créditeurs	424	424		
<b>TOTAL</b>	<b>293 974</b>	<b>44 080</b>	<b>109 428</b>	<b>140 466</b>

### Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 25 374 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

### Analyse par devise

( En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 874	173 596	30 278
Dépôts de garantie	10 175	9 865	310
Dettes de Crédit bail	66 399	66 399	
Dettes financières diverses	12 622	12 370	252
ICNE	480	480	
Concours bancaires et soldes créditeurs	424	424	
	<b>293 974</b>	<b>263 134</b>	<b>30 840</b>

(1) US Dollars (USD) et Franc Suisse (CHF)



## Analyse par taux

( En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 874	75 457	25 019	103 398
Dettes de Crédit bail	66 399			66 399
Dettes financières diverses	12 622	12 622		
Autres	11 079			
	293 974	88 079	25 019	169 797

## Informations sur les crédits bails

Nbe contrats	VB Immeuble	VNC immeuble	CRD *	redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
5	79 604	76 784	66 399	5 667	22 672	49 735

\* CRD = Capital Restant Du

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2012

## 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, 81 456 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 C
SwapDeals	30/09/2011	30/09/2021	TF 2,2%	2 408 000
SwapDeals	21/11/2011	30/12/2022	TF 2,21%	3 195 000
SwapDeals	05/05/2012	01/07/2025	TF 1,99%	13 057 790
SwapDeals	15/06/2012	15/06/2024	TF 1,83%	25 342 084
SwapDeals	24/11/2011	24/05/2023	TF 2,38%	2 300 000
SwapDeals	21/11/2011	21/11/2023	TF 2,40%	1 860 000
SwapDeals	01/01/2012	01/01/2021	TF 2,05%	1 582 334
SwapDeals	30/03/2012	28/05/2024	TF 2,15%	2 653 085
SwapDeals	29/06/2012	30/06/2024	TF 1,79%	1 000 000
SwapDeals	30/09/2012	30/09/2019	TF 1,07%	3 000 000
SwapDeals	01/07/2012	16/05/2027	TF 4,61%	22 503 755
SwapDeals	30/09/2011	31/12/2022	TF 2,48%	2 233 964
SwapDeals	30/11/2011	31/05/2023	TF 2,48%	320 184

La juste valeur des contrats de Swap souscrits par le Groupe pour couvrir ses taux d'intérêts est déterminée à partir des évaluations périodiques communiquées par les établissements bancaires.

Au 30/09/2012, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 12 622 K€ contre - 6 484 K€ au 30/09/2011.

### Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine	Covenants ref.	Montant au 30/09/2012
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	8 909
Emprunt n° 2	12 534	DSCR ICR1 LTV	10 158
Emprunt n° 3	25 836	R	18 493
Emprunt n° 4	7 718	R	5 783
Emprunt n° 5	25 823	R LTV	23 414
Emprunt n° 6	1 616	R ICR2 LTV	1 616
Emprunt n° 7	1 457	R LTV	1 435
Emprunt n° 8	7 302	R LTV	7 302
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	3 000

R3 - EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

R4 - Loyers FRE / Service de la dette FRE (Annuité) > 1.175

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

ICR1 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

LTV - Capital Restant du / Valeur de l'immeuble ≤ 75 %

R - Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

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)	30/09/2012	30/09/2011
Fournisseurs	9 329	5 994
Avance acomptes		16
Comptes courants	89 104	44 434
Dettes diverses	1 486	1 075
Dettes sociales	1 341	521
Dettes fiscales	3 202	4 577
Dettes fiscales (IS)	282	1
AUTRES DETTES	95 415	50 624
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>104 744</b>	<b>56 618</b>
Dettes sur immobilisations	5 246	1 242
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>109 990</b>	<b>57 860</b>

## Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2012 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2012 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	666			666					
Prêts	18	-	-	-	-	-	18	-	-
Dépôts et cautionnement	352	-	-	-	-	-	352	-	-
Autres immobilisations financières	1			1				-	
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 037</b>	-	-	<b>667</b>	-	-	<b>370</b>	-	-
Avances et acomptes versés	2 676	-	-	-	-	-	2 676	-	-
Clients	6 909	-	-	-	-	-	6 909	-	-
Créances diverses	6 540	-	-	-	-	-	5 669	-	871
Trésorerie	42 616	-	-	-	-	-	42 616	-	
<b>Actifs courants</b>	<b>58 741</b>	-	-	-	-	-	<b>57 870</b>	-	<b>871</b>

En milliers d'Euros	Au 30/09/2012 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs 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	239 766	239 766	-	-	-	-
Dépôts de garantie	10 128	10 128	-	-	-	-
<b>Passifs non courants</b>	<b>249 894</b>	<b>249 894</b>	-	-	-	-
Dettes financières courantes	44 080	44 080	-	-	-	-
Fournisseurs	9 329	9 329	-	-	-	-
Autres dettes courantes	95 836	95 836	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	4 825	1 341	-	-	-	3 484
<b>Passifs courants</b>	<b>154 070</b>	<b>150 586</b>	-	-	-	<b>3 484</b>

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'indentification de la norme IFRS 8, Fiducial Real Estate présente une information selon 2 secteurs d'activités :

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2012			30/09/2011		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	43 727	9 188	52 914	38 960	7 139	46 099
Ventes intersectorielles	1 783	3 988	5 771	1 608	2 808	4 416
Résultat opérationnel courant	21 457	3 500	24 957	18 615	3 159	21 774
Actifs	559 366	68 911	628 277	429 965	46 231	476 196
Dettes	362 174	47 348	409 523	217 645	47 568	265 213
Charge d'amortissement	- 9 445	- 58	- 9 504	8 404	24	8 428
Autres charges calculées (dépréciation et reprise)	109	8	101	189	2	187
Investissements (2)	136 673	24 813	161 486	40 182	34	40 216

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Y compris l'acquisition du Groupe UFFI (cf. Note 1 - variation de périmètre)

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

#### Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2012	30/09/2011
Loyers et charges locatives	43 727	38 960
Prestations immobilières	9 188	7 139
	<b>52 914</b>	<b>46 099</b>

#### 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 - 1 020 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2012	30/09/2011
Produits exceptionnels	410	273
Produits cession immobilisations	1 271	1 410
Reprise de provisions	648	273
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>2 329</b>	<b>1 956</b>
Charges exceptionnelles	66	81
VNC des immos cédées	1 199	893
Dotations aux provisions	2 084	1 304
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3 349</b>	<b>2 278</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 020</b>	<b>- 322</b>

Les dotations aux provisions ont été dotées conformément à la norme IAS 36 (Actifs) et IAS 2 (stocks)

#### 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)	30/09/2012	30/09/2011
Impôts exigibles	61	14
Impôts différés	254	149
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>315</b>	<b>163</b>

\* 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 30/09/2012		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
<b>Actifs courants:</b>			
Créances clients	< 1an	734	1 174
<b>Passifs courants:</b>			
Dettes fournisseurs	< 1an	190	492
Dettes diverses		91 198	1 778
<b>Au compte de résultat:</b>			
Chiffre d'Affaires		9 003	8 013
Charges externes		27	581
Charges de trésorerie		239	

**3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS**

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2011/2012, est de 199 K€.

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

**3.5.4.4 - EFFECTIFS**

PAR CATEGORIE	30/09/2012	30/09/2011
Cadres	51	16
Employés et ouvriers	59	31
Total	110	47

### 3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres (1)	2 610	2 210
Frais financiers variables sur emprunts garantis	56 297	27 873
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	94 207	50 115
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	14	14

(1) dont entreprises liées

### 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	178 032	138 661

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

Volume d'heures non consommées : 3 491 heures

Volume d'heures consommées entre le 01/01/2012 et le 30/09/2012 : 140 heures

### 3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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