

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social :41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre
www.fiducial-real-estate.fr

**Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2014**

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2014
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2013 au 31 mars 2014

I – Bilan

(En milliers d'euros)

BILAN ACTIF	31/03/2014			31/03/2013	30/09/2013
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 779	496	26 283	25 387	26 327
IMMEUBLES DE PLACEMENT	618 215	77 143	541 072	536 875	539 845
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	753	585	168	289	248
ACTIFS FINANCIERS	995	95	900	891	898
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	47		47	255	80
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	646 789	78 319	568 470	563 697	567 398
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	11 046	1 048	9 998	9 642	9 640
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	18 046	944	17 102	25 314	16 229
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESO.	30 581		30 581	36 165	36 448
TOTAL ACTIFS COURANTS	59 673	1 992	57 681	71 121	62 317
TOTAL ACTIF	706 462	80 311	626 151	634 818	629 715

BILAN PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2014 (6 mois)	31/03/2013 (6 mois)	30/09/2013 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées	208 197	191 549	195 524
Résultat net - part groupe	8 393	6 903	15 149
CAPITAUX PROPRES GROUPE	241 590	223 452	235 673
Participation ne donnant pas le contrôle	1 383	1 353	1 391
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	242 973	224 805	237 064
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 200	1 118	1 172
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	2 757	2 767	2 731
Passifs financiers long terme	233 599	260 573	243 613
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	236 356	263 340	246 344
PASSIFS COURANTS			
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	45 197	44 021	42 285
Dettes fournisseurs et autres dettes	97 874	97 154	98 825
Dettes sur immobilisations	2 551	4 380	4 024
TOTAL PASSIFS COURANTS	145 622	145 555	145 134
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	626 151	634 818	629 715

II – Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	31/03/2014 (6 mois)	31/03/2013 (6 mois)	30/09/2013 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	32 609	30 837	63 068
Achats consommés	- 1 005	- 548	- 1 160
Charges de personnel	- 3 016	- 3 457	- 6 249
Charges externes	- 8 147	- 7 094	- 14 605
Impôts et taxes	- 2 444	- 2 196	- 4 524
Dotation aux amortissements et dépréciations	- 5 292	- 5 273	- 10 801
Reprise de provisions pour dépréciation	155	220	591
Autres produits d'exploitation	254	228	712
Autres charges d'exploitation	- 181	- 73	- 92
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	12 933	12 644	26 940
Autres produits et charges opérationnels	788	264	630
RESULTAT OPERATIONNEL	13 721	12 908	27 570
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		32	32
Coût de l'endettement financier brut	- 4 859	- 5 951	- 11 034
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 4 859	- 5 919	- 11 002
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 271	131	- 774
CHARGE D'IMPOT	- 206	- 145	- 436
RESULTAT NET	8 385	6 975	15 359
dont part revenant au Groupe	8 393	6 903	15 149
dont participation ne donnant pas le contrôle	- 8	72	210
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	3,47	2,89	6,36
RESULTAT DILUE PAR ACTION	3,47	2,89	6,36

Présentation du résultat global

Résultat net	8 385	6 975	15 359
Ecart de conversion	- 48	23	95
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 1 310	- 6	4 093
impôts différés sur Instruments de couverture	5	-	30
RESULTAT GLOBAL	7 032	6 992	19 327
Part du groupe	7 040	6 920	19 117
Participation ne donnant pas le contrôle	- 8	72	210

III – Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2014	31/03/2013	30/09/2013
	6 MOIS	6 MOIS	12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	8 385	6 975	15 359
Amortissements et provisions	5 091	3 383	8 571
Plus et moins-values de cession	9	66	- 217
Impôt différé	137	121	281
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 2 583	- 9 732	- 32
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	11 039	813	23 961
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 7 310	- 9 692	- 19 996
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	787	55	1 927
Acquisitions d'immobilisations financières	- 16	- 32	- 34
Cessions d'immobilisations financières		182	188
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	- 1 473	- 866	- 1 222
Incidence des variations de périmètre			- 1 000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	- 8 012	- 10 353	- 20 138
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	- 1 086	- 941	- 1 041
Nouveaux emprunts	6 193	24 365	28 125
Remboursements d'emprunts	- 16 856	- 15 900	- 31 931
Variation des comptes courants	728	- 6 796	- 4 944
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	- 11 021	728	- 9 791
VARIATION DE TRESORERIE	- 7 994	- 8 812	- 5 968
TRESORERIE A L'OUVERTURE	36 224	42 192	42 192
TRESORERIE A LA CLOTURE	28 230	33 380	36 224

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2011	25 000	123 237	13 052	48 314	101	209 705	1 278	210 983
Changements de méthode								
Changements d'estimations		-				-		-
Opérations sur capital						-		
Affectation du résultat		13 052	- 13 052			-		
Dividendes versés	-	844				844	40	884
Resultat de l'exercice		-	14 595			14 595	43	14 638
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		
Juste valeur des instruments dérivés				- 6 079		6 079		6 079
Correction erreur		-				-		-
Ecart de conversion					96	96		96
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		-				-		-
Au 30/09/2012	25 000	135 445	14 595	42 235	197	217 473	1 281	218 754
Changements de méthode								
Changements d'estimations								
Opérations sur capital						-		
Affectation du résultat		14 595	- 14 595			-		
Dividendes versés	-	942				942	100	1 042
Resultat de l'exercice			15 149			15 149	210	15 359
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		
Juste valeur des instruments dérivés				4 063		4 063		4 063
Correction erreur						-		-
Ecart de conversion					- 95	95		95
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		25				25		25
Au 30/09/2013	25 000	149 123	15 149	46 298	102	235 673	1 391	237 064
Changements de méthode								
Changements d'estimations								
Opérations sur capital						-		
Affectation du résultat		15 149	- 15 149			-		
Dividendes versés	-	1 086				1 086		1 086
Resultat de l'exercice			8 393			8 393	8	8 385
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		
Juste valeur des instruments dérivés				- 1 305		1 305		1 305
Correction erreur						-		-
Ecart de conversion					- 48	48		48
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		- 36				36		36
Au 31/03/2014	25 000	163 149	8 393	44 993	54	241 590	1 383	242 973

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 2014 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 placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2014 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

Fiducial Real Estate a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2013, 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 12 - Amendements Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 révisée - révision de la norme Avantages du personnel
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants
- IFRS 1 - Amendement Prêts publics
- IFRS 7 - Amendement Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2014, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 27 amendée - Etats financiers individuels
- IAS 28 amendée - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises.
- Amendement IAS 32 Instruments financiers - Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 - Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 et IFRS 9 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 - Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Dispositions transitoires - modifications d'IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : Etats financiers consolidés, partenariats et informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Entités d'investissement - amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Etats financiers consolidés, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, Etats financiers individuels

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 18 juin 2014.

B- 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.

C - 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 6 mois d'activité de la période du 1er octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars 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.

D - 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.

E - 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.

G - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

Par simplification, le compte de résultat est converti au taux moyen annuel.

H - 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 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

B- 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.

C - 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 d'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 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.

D – 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.

E - 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 couts 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.

F - 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.

G - 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.

H - Passifs financiers

1 – 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.

2 - 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 » dans 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.

I - 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.

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

J - 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 ...).

4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Au 31 mars 2014, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2014	30/09/2013
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	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	
			31/03/2014	30/09/2013
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 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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2014	30/09/2013
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 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 19801 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	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 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 DES MONTS D'OR (Ex St Barthémy)	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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2014	30/09/2013
LA DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA RIVE	8, rue du Mont-de-Sion 1206 Genève	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (P2SI)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street Albany, New York, 12207 USA	IG	100%	100%
LA DAME TOPAZE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME AMETHYSTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME IVOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2014	31/03/2013	30/09/2013
Loyers et charges locatives	25 304	23 814	48 285
Prestations immobilières	7 305	7 023	14 783
	32 609	30 837	63 068

Loyers et charges locatives : Les revenus locatifs ressortent de l'application des baux professionnels et baux commerciaux en vigueur.

Prestations immobilières : conformément aux usages de la profession le chiffre d'affaires prestations immobilières se compose :

- d'honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés
- d'honoraires de transactions correspondant à un % des transactions ou souscriptions effectuées (activités cycliques) ;
- d'honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés et plus généralement assis sur l'encaissement des loyers (activités récurrentes).

6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS8, FIDUCIAL REAL ESTATE présente une information selon 2 secteurs d'activités.

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2014			30/09/2013		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	25 304	7 305	32 609	48 285	14 783	63 068
Ventes intersectorielles	562	1 963	2 525	1 434	6 425	7 859
Résultat opérationnel courant	11 618	1 315	12 933	24 288	2 652	26 940
Coûts de l'endettement financier brut	- 4 928	69	- 4 859	- 11 071	37	- 11 034
Autres produits et charges opérationnels	67	721	788	277	353	630
Actifs	573 796	52 355	626 151	571 937	57 777	629 715
Dettes	288 612	94 566	383 178	297 405	95 245	392 650
Charge d'amortissement	5 226	66	5 292	10 605	196	10 801
Autres charges calculées (dépréciation et reprise)	155		155	591		591
Investissements (2)	7 298	28	7 326	19 933	1 074	21 007

(1) Dont la société Holding FIDUCIAL REAL ESTATE

7 – GESTION DES 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 crédit baux au 31 mars 2014 s'élève à 254 847 K€.

Près de 97 % de la dette est couverte à taux fixe par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

Risque de change :

Au 31/03/2014, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse (à hauteur de – 285 K€ cette année contre - 807 K€ au 30/09/2013).

Le capital restant dû au 31 mars 2014 des emprunts en dollars s'élève à 2 614 K€ et des emprunts en Francs Suisse s'élève à 25 717 K€.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31/03/2014	31/03/2013	30/09/2013
Dollars / Euros	0,72527	0,78090	0,74046
France Suisse / euros	0,82008	0,82000	0,81630

Risque sur actions :

Au 31/03/2014, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2014 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2014 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1) Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2013 au 31 mars 2014, le périmètre a subi les modifications suivantes :

- Création des SCI Dame IVOIRE, Dame TOPAZE et Dame AMETHYSTE.
- La SCI Dame de SAINT BARTHELEMY a été renommée Dame des MONTS D'OR.

2) Evènements significatifs du premier semestre 2013/2014

<p>Une progression du chiffre d'affaires de 5.7 % soit 32.6 M€ contre 30.8 M€ pour le premier semestre 2012/2013</p>

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2014 à 32.6 M€, pour 30.8 M€ au titre du premier semestre 2012/2013 soit une progression de 5.7 %.

Le niveau d'activité de FIDUCIAL REAL ESTATE doit être analysé en distinguant l'activité Foncière de celle de Prestation de Services.

Le chiffre d'affaires de la Foncière s'établit à 25.3 M€ contre 23.8 M€ sur le premier semestre 2012/2013 soit une progression de 6.3 % en lien avec la revalorisation des loyers et l'effet en année pleine des mises en services de nouveaux sites.

Pour l'activité de prestation de services le chiffre d'affaires global, passe de 7 M€ à 7.3 M€ soit une hausse de 4%. Cette amélioration correspond à une légère reprise des activités de gestion et transaction et pour l'activité de gestion des SCPI aux honoraires de gestion sur les nouveaux actifs gérés et aux honoraires de souscriptions de parts.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est de 12.9 M€ contre 12.6 M€ à fin mars 2013. Le résultat opérationnel ressort à 13.7 M€ contre 12.9 M€ au 31 mars 2013 soit une progression de 6.2%.

Le coût de l'endettement financier net est de 4.9 M€ en réduction par rapport au montant constaté sur le premier semestre 2012/13 (5.9 M€) du fait du désendettement de la structure sur la période.

Sur ces bases le résultat net part du Groupe s'établit à 8.4 M€ contre 7 M€ au 31 mars 2013 soit une progression de 20%. .

La société a investi 7.3 M€ sur le semestre et dispose d'un carnet d'opération de l'ordre de 20.000 m2. Le groupe FRE dépasse le seuil des 340.000 m² de surfaces.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2014 une situation saine avec une dette financière brute à plus d'un an (hors dépôts de garantie) de 222.3M€ pour des capitaux propres de 243 M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

3) Chiffres clés synthétiques de l'activité

D'une manière synthétique, les chiffres clés de l'activité se présentent comme suit :

(en Millions d'€uros)	31/03/2014	31/03/2013	2012/2013
Chiffre d'affaires H.T.	32.6	30.8	63.0
Résultat opérationnel courant	12.9	12.6	26.9
Résultat opérationnel	13.7	12.9	27.6
Coût de l'endettement financier net	-4.8	-5.9	-11.0
Autres produits et charges financiers	-0.2	+0.1	-0.7
Charge d'impôt	-0.2	-0.1	-0.4
Bénéfice consolidé part du groupe	8.4	6.9	15.1

(en Millions d'€uros)	31/03/2014	31/03/2013	2012/2013
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres part du groupe	241.6	223.5	235.6
Dettes financières moyen et long terme*	233.6	260.6	243.6
Dettes financières à moins d'un an	45.1	44.0	42.2
Actifs non courants	568.4	563.7	567.3
Total du bilan	626.1	634.8	629.7
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros	3.47	2.89	6.36

* Y compris 11.3 M€ de dépôts de garantie

4) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice

5) Conclusion et perspectives

FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement. La société anticipe un chiffre d'affaires annuel proche de 65 M€.

3° Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

A ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote
Président et Directeur général

4° Rapport des contrôleurs légaux

CABINET ESCOFFIER

CABINET BOREL & ASSOCIES

Sociétés de Commissariat aux Comptes, Membres de la Compagnie Régionale de Lyon

**40 rue Laure Diebold
69009 LYON**

**1 Avenue Dutriévoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX**

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application des articles L.232-7 du Code de Commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1^{er} Octobre 2013 au 31 Mars 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II- VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Lyon, le 19 Juin 2014

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD