

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

**Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2012**

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2012
- 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 2011 au 31 mars 2012

I – Bilan

ACTIF	31/03/2012			31/03/2011	30/09/2011
	BRUT	AMORT. ET PROV	NET	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 259	115	2 144	2 169	2 168
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	360	267	93	113	93
IMMEUBLE DE PLACEMENT					
Terrains	69 671		69 671	64 630	68 894
Constructions	372 414	56 332	316 082	296 611	312 936
Agencements	10 433	1 402	9 032	8 307	8 279
Immobilisations en cours	25 388		25 388	21 498	16 762
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	743	98	645	1 098	611
IMPOTS DIFFERES	380		380		375
ACTIFS NON COURANTS	481 648	58 213	423 435	394 427	410 117
Stocks et en cours	9 468		9 468	9 082	9 468
Clients et autres débiteurs					
Avances et acptes versés	3 386		3 386	2 849	2 207
Créances clients	5 323	476	4 848	6 609	5 374
Créances diverses	3 550		3 550	3 941	5 512
Charges constatées d'avance	654		654	620	617
Trésorerie et équivalent					
Valeurs mobilières de placement	4 409		4 409	32 738	32 742
Disponibilités	40 416		40 416	4 570	10 157
ACTIFS COURANTS	67 206	476	66 730	60 409	66 078
TOTAL GENERAL	548 854	58 689	490 166	454 835	476 196

PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2012 (6 mois)	31/03/2011 (6 mois)	30/09/2011 (12 mois)
Capital social	25 000	25 000	25 000
Reserve légale	898	804	804
Reserve groupe	178 403	173 479	168 767
Report à nouveau	2 913	1 980	1 980
Ecart de conversion	117	9	101
Résultat net - Part groupe	7 630	6 032	13 052
CAPITAUX PROPRES GROUPE	214 961	207 304	209 705
Réserves minoritaires	1 278	1 269	1 230
Résultat minoritaires	- 28	- 5	48
INTERETS MINORITAIRES	1 250	1 263	1 278
TOTAL CAPITAUX PROPRES	216 211	208 567	210 983
Provisions pour risques et charges	221	161	211
Provisions pour impôts différés	3 022	2 604	2 966
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	3 243	2 766	3 177
Emprunts/dettes établissements de crédit	168 742	160 597	163 886
Dépôts de garantie	9 072	8 641	8 926
PASSIFS FINANCIERS	177 814	169 238	172 812
PASSIFS NON COURANTS	397 267	380 571	386 972
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	33 124	24 167	31 364
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs	4 698	5 461	5 994
Autres dettes	51 270	41 315	46 760
Produits constatés d'avance	6		7
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 801	3 322	5 099
PASSIFS COURANTS	92 898	74 264	89 224
TOTAL GENERAL	490 166	454 835	476 196

II – Compte de résultat

	31/03/2012 (6 mois)	31/03/2011 (6 mois)	30/09/2011 (12 mois)
Chiffres d'affaires	25 459	22 204	46 099
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	- 358	- 335	- 622
Charges de personnel	- 1 153	- 1 133	- 2 277
Charges externes	- 5 427	- 4 919	- 10 212
Impôts et taxes	- 1 865	- 1 788	- 3 592
Dotation aux amortissements	- 4 472	- 4 107	- 8 428
Dotation aux provisions	- 28	-	- 9
Reprise de provision	6	93	196
Autres produits et charges d'exploitation	265	421	621
Résultat opérationnel courant	12 427	10 435	21 774
Autres produits et charges opérationnels	- 443	250	- 322
Résultat opérationnel	11 984	10 685	21 452
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	172	161	368
Coût de l'endettement financier brut	- 4 568	- 4 303	- 8 791
Coût de l'endettement financier net	- 4 396	- 4 142	- 8 423
Autres produits et charges financiers	192	- 522	234
Charge d'impôt	- 178	6	- 163
Résultat net	7 602	6 027	13 100
Part du groupe	7 630	6 032	13 052
Intérêts des minoritaires	- 28	- 5	48
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat par action (€)	3,15	2,50	5,43
Résultat dilué par action (€)	3,15	2,50	5,43

Résultat net	7 602	6 027	13 100
Ecart de conversion	16	- 42	24
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 1 545	3 986	- 699
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	6 073	9 971	12 425
Part du groupe	6 101	9 976	12 377
Intérêts des minoritaires	- 28	- 5	48

III – Tableau des flux de trésorerie

	31/03/2012 (6 mois)	31/03/2011 (6 mois)	30/09/2011 (12 mois)
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	7 602	6 027	13 100
Amortissements et provisions	4 946	3 902	9 262
Plus ou moins value de cession	- 31	47	- 517
Impôts différés	151	- 6	149
Variation du BFR	- 1 814	- 2 602	299
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	10 854	7 368	22 291
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 19 273	- 19 033	- 40 193
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 194	677	1 994
Acquisitions d'immobilisations financières	- 35	- 1	- 22
Cessions d'immobilisations financières			76
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	- 18 114	- 18 357	- 38 147
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	- 845	- 845	- 883
Variation des comptes courants	4 842	3 585	7 593
Nouveaux emprunts	16 366	18 234	34 526
Remboursements d'emprunts	- 12 012	- 11 566	- 21 165
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DU FINANCEMENT	8 351	9 408	20 070
VARIATION DE TRESORERIE	1 091	- 1 581	4 214
TRESORERIE D'OUVERTURE	42 866	38 652	38 652
TRESORERIE A LA CLOTURE	43 957	37 071	42 866

LIBELLE	31/03/12	30/09/11	VARIATION
VMP	4 409	32 742	28 333
Disponibilités	40 416	10 157	- 30 259
Total actif	44 825	42 899	- 1 926
Concours bancaires	- 868	- 33	835
Total passif	- 868	- 33	835
Tresorerie Nette	43 957	42 866	- 1 091

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 30/09/2009	25 000	112 161	51 395	24	188 580	1 286	189 866
Dividendes versés		- 700			- 700	-	700
Resultat de l'exercice		11 449			11 449	- 18	11 431
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							
Juste valeur des instruments dérivés			- 2 383		- 2 383	-	2 383
Ecart de conversion				14	14		14
Variation de périmètre		23			23		23
Au 30/09/2010	25 000	122 933	49 013	38	196 984	1 269	198 253
Changements d'estimations		1 034			1 034		1 034
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés		- 845			- 845	- 38	883
Resultat de l'exercice		13 052			13 052	48	13 100
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							
Juste valeur des instruments dérivés			- 699		- 699	-	699
Correction d'erreur		154			154		154
Ecart de conversion				24	24		24
Autres variations		- 39		39	-		-
Au 30/09/2011	25 000	136 289	48 314	101	209 705	1 278	210 983
Changements d'estimations					-		-
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés		- 845			- 845	-	845
Resultat de l'exercice		7 630			7 630	- 28	7 603
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							
Juste valeur des instruments dérivés			- 1 545		- 1 545	-	1 545
Ecart de conversion				16	16		16
Au 31/03/2012	25 000	143 075	46 769	117	214 961	1 250	216 211

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 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 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 2012 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 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 :

- procédure d'amélioration annuelle des IFRS 2010 ;
- 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'IAS 32, Classement des droits de souscription émis en devises ;
- amendement d'IFRIC 14, Paiements d'avance d'exigences de financement minimal ;
- IFRIC 19, Extinction d'une dette financière par émission d'actions.
- IFRS 7 - Instruments financiers - Informations à présenter en annexe. Amendement Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers

Date d'arrêté des comptes

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

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

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

F - Impôts différés

F.1 – Impôts différés des sociétés du périmètre d'intégration fiscale

Depuis le 1^{er} octobre 2009, l'impôt des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration est pris en charge par la société tête de groupe de l'intégration fiscale.

F.2 – Impôts différés des sociétés hors périmètre d'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.

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

D - Immobilisations financières

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

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 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.

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. 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.

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 cours de la période du 1^{er} octobre 2011 au 31 mars 2012, le périmètre a subi la modification suivante :

- Création de la société DAME DU BOIS filiale de DAME DU LUXEMBOURG en date du 7 octobre 2011.

Au 31 mars 2012, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES BARMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PICARDIE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE NEUILLY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SOLABEL BV	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
DEBRABANT & HONORE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LE PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU VEVERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
ATOTI	Rue Mgs Tepano Jaussen TAHITI	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%	100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE ST BARTHELEMY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME VIOLINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BOIS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%		

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2012	31/03/2011	30/09/2011
Loyers et charges locatives	20 712	19 072	38 960
Prestations immobilières	4 747	3 131	7 139
	25 459	22 204	46 099

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 (En milliers d'euros)	Activité Location	Activité Gestion	Total Consolidé
Chiffres d'affaires externes	20 712	4 747	25 459
Ventes intersectorielles	723	1 929	2 652
Résultat opérationnel courant	10 333	2 093	12 427
Total Actif	473 330	16 836	490 166
Total dettes	220 426	53 529	273 955
Charge d'amortissement	4 462	10	4 472
Autres charges calculées (provision et reprise)	- 22		- 22
Investissements immobiliers	19 298	11	19 308

6 – 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 2012 s'élève à 192.133 K€.

87% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

Risque de change :

Au 31/03/2012, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 31 mars 2012 s'élève à 4 044 K€.

Risque sur actions :

Au 31/03/2012, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2012 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 2012 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 2011 au 31 mars 2012, le périmètre a subi la modification suivante :

- Création de la société DAME DU BOIS filiale de la DAME DU LUXEMBOURG en date du 7 octobre 2011.

2) Evènements significatifs du premier semestre 2011/2012

Une forte progression de tous les indicateurs

Chiffre d'affaires en hausse de	+ 14.7 %
EBE	+17.0 %
Résultat opérationnel courant	+19.0 %
Résultat net	+26.0 %

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2012 à 25.5 M€, pour 22.2 M€ au titre du premier semestre 2010/2011 soit une progression de 14.7%.

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 20.7 M€ contre 19.1 M€ sur le premier semestre 2010/11 soit une progression de +8.6 %. Ceci s'explique par la revalorisation des loyers et les mises en services de nouveaux sites. Le groupe FRE a ainsi atteint le seuil des 280.000 m² de surfaces sur le premier semestre 2012 et dispose d'un carnet d'opérations devant lui permettre de dépasser les 300.000 m² sur les prochains mois.

Avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 4.8 M€, contre 3.1 M€ sur le premier semestre 2010/2011, l'activité de prestation de services continue de profiter de la bonne tenue du marché des souscriptions de parts de SCPI, notamment au travers de Fiducial Gérance qui a, sur le premier semestre, placé une partie significative de la dernière augmentation de capital des SCPI gérées.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est en forte progression par rapport au premier semestre de l'an dernier pour atteindre 12.4 M€ contre 10.4 M€ à fin mars 2011 soit une hausse de 19%. Le résultat opérationnel ressort à 12 M€ contre 10.7 M€ au 31 mars 2011.

Le coût de l'endettement financier net est de 4.4M€ en légère progression par rapport au montant constaté sur le premier semestre 2010/11 (4.2 M€) . Le groupe continue de profiter du faible niveau des taux (Euribor 3M) pour négocier des contrats de swap dans de bonnes conditions.

Sur ce premier semestre, le résultat financier est impacté à hauteur de +0.2 M€ par l'effet de change en dollars alors que le groupe avait subi sur le premier semestre de l'exercice précédent un effet négatif de -0.5 M€. Ces actifs en dollars sont destinés à être détenus sur du long terme.

Sur ces bases le résultat net part du Groupe s'établit à 7.6 M€, contre 6 M€ l'an dernier, soit une hausse de +26%.

Le groupe poursuit sa politique d'acquisitions immobilières. A ce titre le montant des investissements sur le semestre s'élève à 19.3 M€.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2012 une situation saine avec une dette financière brute à plus d'un an (hors dépôts de garantie) de 201.8 M€ pour des capitaux propres de 216.2 M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

2) Chiffres clés synthétiques de l'activité

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

(en Millions d'€uros)	31/03/2012	31/03/2011	2010/2011
Chiffre d'affaires H.T.	25.5	22.2	46.1
Résultat opérationnel courant	12.4	10.4	21.8
<i>Soit en % du CA</i>	<i>48.6%</i>	<i>46.8%</i>	<i>47.3%</i>
Résultat opérationnel	12.0	10.7	21.5
Coût de l'endettement financier net	-4.4	-4.1	-8.4
Autres produits et charges financiers	+0.2	-0.5	+0.2
Charge d'impôt	-0.2	0.0	-0.2
Bénéfice consolidé part du groupe	7.6	6.0	13.1

(en Millions d'€uros)	31/03/2012	31/03/2011	2010/ 2011
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres part du groupe	215.0	207.3	209.7
Dettes financières moyen et long terme	168.7	160.6	163.9
Dettes financières à moins d'un an	33.1	24.2	31.4
Actifs non courants	423.4	394.4	410.1
Total du bilan	490.2	454.8	476.2
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action part du groupe en euros :	3.15	2.50	5.43

3) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

La société est entrée en négociation exclusive pour l'acquisition de la société Participations Services Investissements Immobiliers (PS2I) qui détient notamment pour filiale la société de gestion de portefeuille UFFI Real Estate Asset Management (UFFI REAM). Cette structure investit et gère pour compte de tiers des actifs immobiliers au travers de 17 SCPI ou OPCI pour un montant total de plus de 1.3 mds d'euros représentant 646 immeubles et 515.000 m². Elle dispose aussi d'une offre de placements et de gestion de groupements forestiers.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance de Fiducial Real Estate qui vise à constituer progressivement en France le premier acteur indépendant des produits d'investissement et d'épargne immobilier

4) Conclusion et perspectives

Dans un contexte économique redevenu difficile, FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement. La société anticipe un chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 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
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

CABINET BOREL & ASSOCIES
1 Avenue Dutriévoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2012

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 2011 au 31 Mars 2012, 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 oeuvre 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 31 Mai 2012

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD