

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2011

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE établis en milliers d'euros tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France : ces normes requièrent la mise en 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 sélections, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

3. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à LYON le 31 Janvier 2012

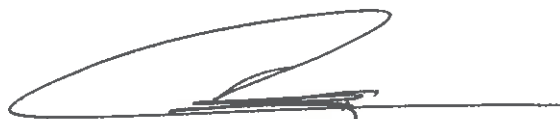
Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Arnaud COSTARD

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (En milliers d'euros)

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

PASSIF
(En milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2011	30/09/2010
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserve légale		804	717
Autres réserves			
Réserves groupe		168 767	158 665
Report à nouveau		1 980	1 164
Ecart de conversion		101	10
Résultat groupe		13 052	11 449
CAPITAUX PROPRES GROUPE	4	209 705	196 984
Réserves minoritaires		1 230	1 286
Résultat minoritaires		48	18
INTERETS MINORITAIRES		1 278	1 269
TOTAL CAPITAUX PROPRES		210 983	198 253
Provisions pour risques et charges	5	211	164
Provisions pour impôts différés	6	2 966	3 675
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 177	3 839
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit	7	163 886	155 602
Depôts de garantie	7	8 926	8 194
PASSIFS FINANCIERS		172 812	163 796
PASSIF NON COURANT		386 972	365 887
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	7	31 364	26 647
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	5 994	3 972
Autres dettes	8	46 760	40 515
Produits constatés d'avance		7	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	8	5 099	5 064
PASSIF COURANT		89 224	76 199
TOTAL GENERAL		476 196	442 087

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

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

Présentation du résultat global

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

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

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

Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

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

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

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

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

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

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

(En milliers d'euros)	Note	Capital	Reserves et résultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 30/09/2009	4	25 000	112 161	51 395	24	188 580	1 286	189 866
Changements de méthode								
Changements d'estimations								
Opérations sur capital	6							
Dividendes versés			700			700		700
Résultat de l'exercice			11 449			11 449	18	11 431
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	7							
Juste valeur des instruments dérivés								
Correction erreur				2 383		2 383		2 383
Ecart de conversion					14	14		14
Variation de périmètre			23			23		23
Autres variations								
Au 30/09/2010		25 000	122 933	49 013	38	196 984	1 269	198 252
Changements de méthode								
Changements d'estimations	6		1 034			1 034		1 034
Opérations sur capital								
Dividendes versés			845			845	38	883
Résultat de l'exercice			13 052			13 052	48	13 100
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	7							
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		39			
Au 30/09/2011		25 000	136 289	48 314	101	209 705	1 278	210 983

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

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

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

3.5 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.5.1 - PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

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

3.5.1.1 - Référentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Date d'arrêté des comptes

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

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

3.5.1.6 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

3.5.2.4 - Immobilisations financières

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

3.5.2.5 - Stocks

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

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

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts nécessaires pour réaliser la vente.
Les estimations de la valeur nette de réalisation prennent également en considération le but dans lequel les stocks sont détenus.

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

A - Dettes financières

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

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

B - Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Les avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 – INFORMATION RELATIVE AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

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

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

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

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

IG : Intégration globale

3.5.3.1 - Variation de périmètre :

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

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

3.5.3.2 - Regroupement d'entreprises :

Néant

3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

Note 1 - Actifs immobilisés

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

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

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

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

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

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

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

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se décomposent comme suit :

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

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

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

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

Provisions sur actif courant :

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

Note 4 - Capitaux propres

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

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

Provision pour risques et charges

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

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

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

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

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

Cette convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt résultant de ce régime incombe à la société tête de groupe d'intégration.

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

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

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

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

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

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

Note 7 - Emprunts et dettes financières

Analyse par échéance

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

Analyse des flux

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

Analyse par devise

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

Analyse par taux

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

Instruments financiers

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

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

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

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

Covenants :

Notre groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

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

R3 - EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

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

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

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

Les ratios financiers sont respectés.

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

Risques financiers :

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

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

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

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

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

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

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

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

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

(*) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

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

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Note 13 - Dotations aux amortissements

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

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

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

Il se décompose comme suit :

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

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

Note 15 - Coût de l'endettement financier

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

Note 16 - Charges d'impôt :

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

* Cf. note 6 de l'annexe

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

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

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

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

3.5.4.4 - EFFECTIFS

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

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

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

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

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

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

Volume d'heures non consommées : 3 349 heures

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

3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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