

Cote



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

EXERCICE SOCIAL CLOS
LE 30 SEPTEMBRE 2012



FIDUCIAL

REAL ESTATE

SOMMAIRE

- I.** Rapport de gestion
- II.** Situation du patrimoine
- III.** Tableau des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2011/2012

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2012	2011	2010
Chiffre d'affaires	52 914	46 099	41 283
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>43 727</i>	<i>38 960</i>	<i>36 214</i>
Résultat opérationnel courant	24 957	21 774	19 421
Résultat opérationnel	23 937	21 452	19 067
Bénéfice net	14 638	13 100	11 431
Bénéfice net part du groupe	14 595	13 052	11 449
Capacité d'autofinancement	25 645	21 994	20 689
Résultat net par action (en euros)	6,06	5,43	4,74
Capitaux propres	218 754	210 983	198 253
Dettes financières	293 973	204 176	190 443
Dettes financières nettes *	241 135	152 330	143 359
Coûts de l'endettement financier	-9 528	-8 423	-8 107

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	18 457	18 457	15 293
Non éligibles (*)	826 443	826 443	684 707
Total	844 900	844 900	700 000

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

- Un niveau d'investissement de 161.5M€ dont 136.7M€ relatif à des acquisitions immobilières. L'exercice a vu en juillet 2012 l'acquisition de Participations Services Investissements Immobiliers (PS2I) dont la principale filiale est la société Uffi Real Estate Asset Management (Uffi REAM). UFFI Ream est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF qui est un des leaders indépendant de l'investissement immobilier pour compte de tiers avec plus de 1,5 milliards d'euros d'actifs gérés. Elle gère notamment 17 SCPI investies en immobilier d'entreprise et en habitation et gère également 6 groupements forestiers.
- Une progression du patrimoine de 24.6% sur l'exercice pour atteindre 340.935 m² soit une augmentation +56% en cinq ans.
- Un endettement net de 241.1M€ l'augmentation étant en lien avec le niveau d'investissement de l'exercice.
- Un chiffre d'affaires de 52.9 m€ en progression de 14.8% avec des revenus locatifs de 43,7 M€ soit une hausse de 12,2% et une activité de prestations de services dégagant un chiffre d'affaires de 9,2 M€ en hausse de +28.7%
- Des mises en location sur l'exercice de 19.008 m² représentant 5.6 M€ de loyers en année pleine
- Un EBE consolidé de 34.4 M€ en hausse de 14,5%

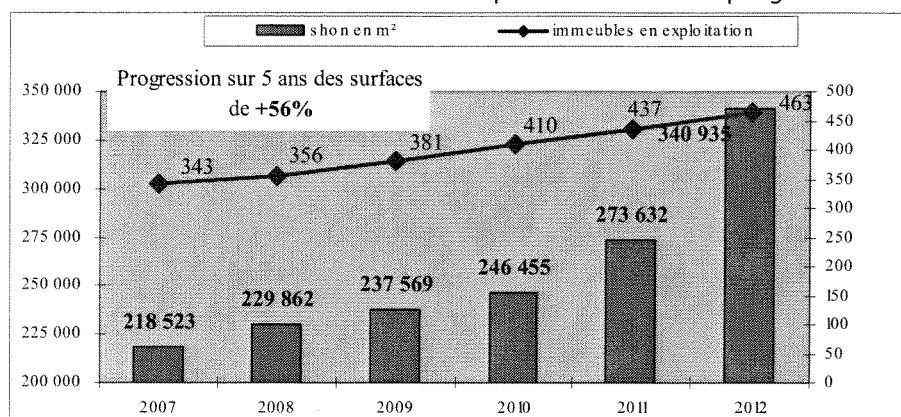
- Un résultat net de 14.6 M€ en progression de 11.7%

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2012	2011	2010	2009
Nombre de sites	463	437	410	381
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	240 424	216 619	208 977	199 537
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	100 511	57 013	37 478	38 032
Surfaces totales (en m2 shon)	340 935	273 632	246 455	237 569

O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 56% en 5 ans.



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

	m ² SHON	m ² SHAB	Nombre de sites
Moins de 250 m ²	27 678	25 679	188
entre 250 et 2,500 m ²	163 125	144 906	255
entre 2,500 et 10,000 m ²	64 789	59 696	16
plus de 10,000 m ²	85 343	82 083	4
Total	340 935	312 364	463

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

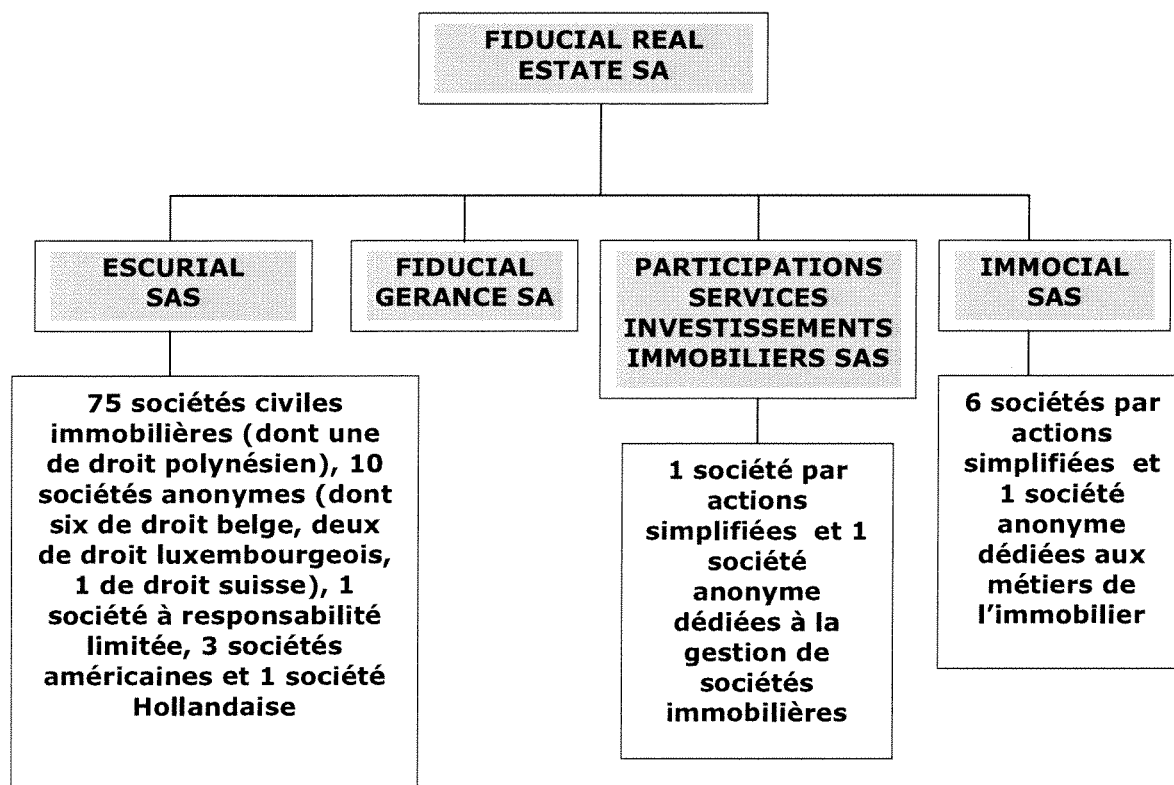
Sur l'exercice 2011/2012, Fiducial Real Estate a conduit un programme d'investissements significatifs correspondant soit à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe, soit à la prise de contrôle d'une structure de gestion de SCPI venant compléter son offre de prestation et renforcer son positionnement sur le secteur.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30 /09/ 2012 représentent une valeur de 54.999 K€. Les immobilisations en cours comprennent notamment au 30 septembre un immeuble de bureaux à Genève dont les travaux sont en cours.

Le carnet d'opérations représentent un total de 12.840 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.572K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 104 structures juridiques au 30 septembre 2012, est le suivant :



1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

Le Groupe détaille son activité en distinguant l'activité Foncière (sociétés détenant des actifs immobiliers locatifs) et celle de prestations de services à l'immobilier (activité de holding et de prestations immobilières de gestion ou technique). Le tableau ci joint reprend pour ces 2 activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2011			2012		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	38 960	7 139	46 099	43 727	9 188	52 915
Résultat Opérationnel courant	18 615	3 159	21 774	21 457	3 500	24 957
Résultat Opérationnel	18 161	3 291	21 452	21 236	2 701	23 937

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

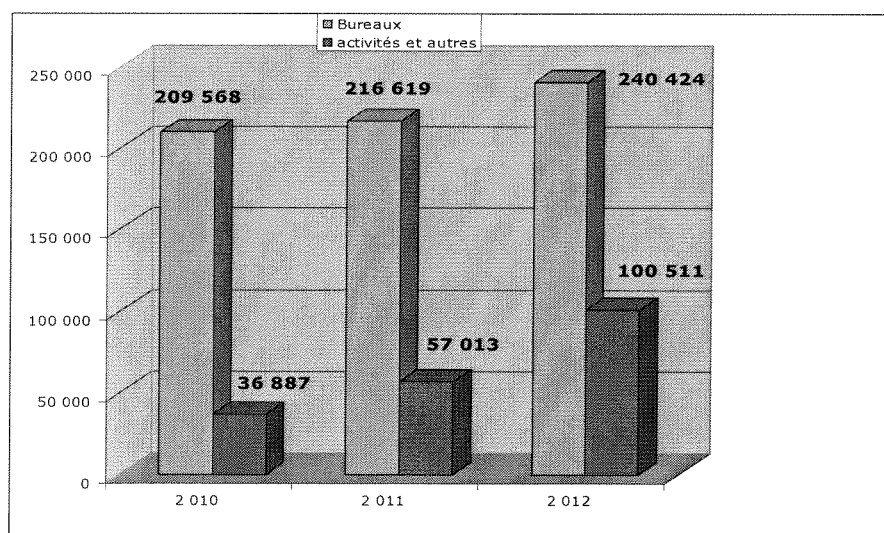
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 340.935 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2012 en progression de 67.303 m² par rapport à l'an dernier. Cette progression provient notamment de l'acquisition sur 2012 de la plateforme logistique de Saint Exupéry (42.993m²)

Le groupe est présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 9.495 m² de bureaux à Bruxelles, Saint-Trond, Anvers et Verviers, au Luxembourg avec la mise en exploitation sur 2012 d'un immeuble de bureaux de 1.470 m² et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 14.243 m² de bureaux sur 21 sites.

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

A -Patrimoine 340.935 m²



A titre indicatif, au 30 septembre 2012, le taux d'occupation des immeubles est de 97% ce qui est stable par rapport aux années précédentes. Depuis le 1^{er} octobre 2011, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2011	437	216 619	57 013	273 632
+ Constructions	6	7 073		7 073
+ Acquisitions	25	17 802	43 397	61 199
- Cessions	-5	-1 452	-32	-1 484
+/- ajustement surfaces*		515		515
Total au 30/09/2012	463	240 557	100 378	340 935

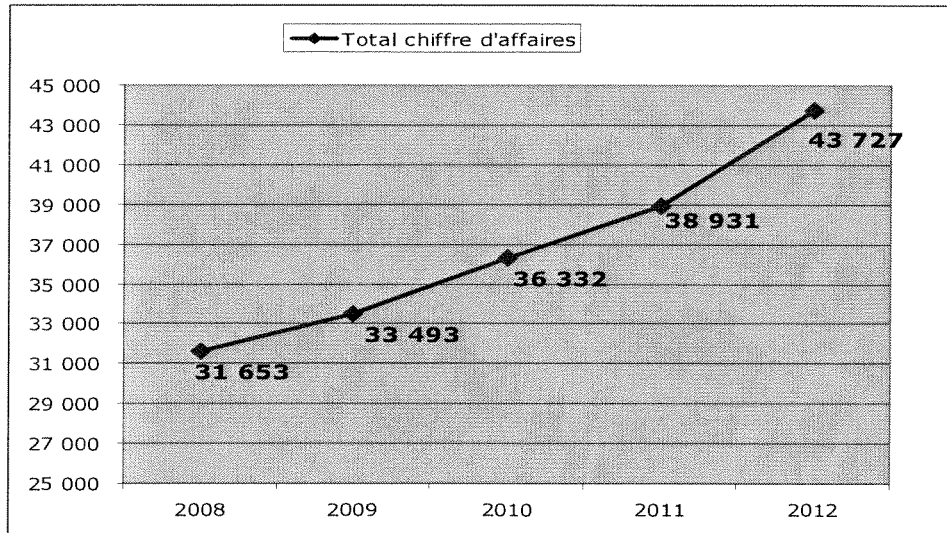
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux ou remesurage

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de sites à Abbeville, Alençon, Brive et Compiègne. Ces ventes portent sur une superficie de 1.484m² et ont été effectuées pour un prix de 1.271 K€.

B.- Revenus locatifs 43.7M€

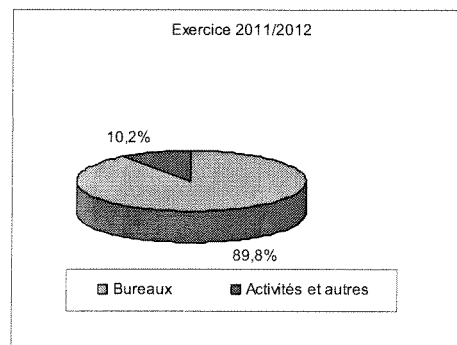
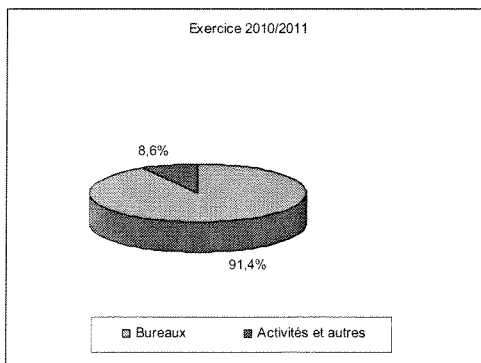
Les revenus locatifs s'établissent à 43.727 K€ soit en progression de 12.2% par rapport à l'exercice précédent.

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



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

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



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 29 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 19.008 m² pour des loyers en année pleine de 5.589 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	m ²	loyer année pleine k€
Courbevoie Ellipse	France	bureaux	juin-12	5 260	2 252
Anvers	Belgique	bureaux	août-12	2 660	393
Lyon Grange	France	bureaux	avr-12	5 178	1 113

Sur les 3 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 53.168 m² et 8.829 K€ de loyers cumulés.

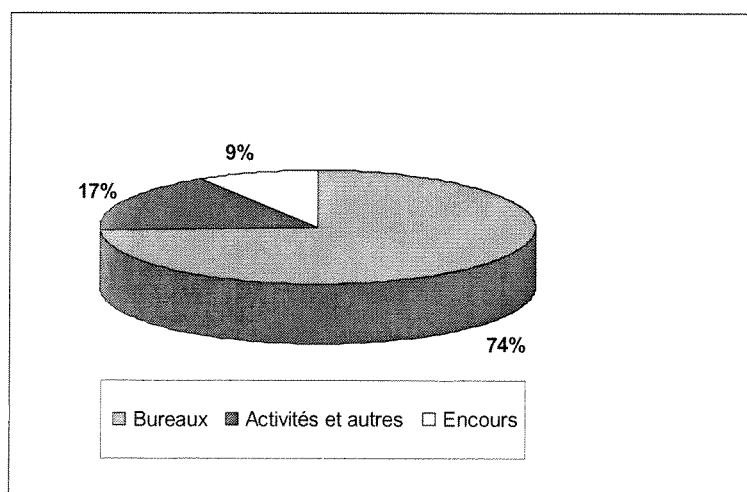
D.- Informations sur sites principaux

12 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 14.914 K€ soit 34% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2011 / 2012
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	7 179	2 942
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 136	2 488
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	Activités	16 443	1 493
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 495	1 103
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 991	1 073
COURBEVOIE ELLIPSE	92400	41 avenue Gambetta	Bureaux	5 879	938
LE BOURGET DU LAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 995	761
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	55 rue de la Villette	Bureaux	3 217	705
TOULOUSE	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plain	Bureaux	3 492	611
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	Bureaux	2 465	581
SAINTE LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 299	564
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	3 096	563
LYON GRANGE	69009	rue Gorge de Loup / la Grange	Bureaux	5 719	557
COLUMBIA	USA	Columbia USA	Bureaux	3 255	535
Total Biens avec Revenus locatifs supérieurs à 500k€				78 661	14 914

E.- Patrimoine en valeur brute comptable de 595,6M€

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



VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	39 355	35 633	33 421
- Activités et habitation	4 477	3 345	2 891
Total revenus locatifs *	43 832	38 978	36 312
Surfaces en m2			
- Bureaux	240 424	216 619	208 977
- Activités et habitation	100 512	57 013	37 478
Total surfaces	340 936	273 632	246 455
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 452</i>	<i>828</i>	<i>135</i>

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 43 727 K€ en 2011/2012 et de 38.960 K€ en 2010/11). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de la SCPI Buroboutic, Immocial Gestion et Immocial Transactions. Le Groupe s'est par ailleurs renforcé en 2012 par l'acquisition de UFFI Ream.

Le métier a continué à bénéficier de la bonne orientation de la collecte sur le marché des parts de SCPI.

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

Du fait des règles propres à la consolidation, la part de chiffre d'affaires du sous ensemble UFFI dans les comptes consolidés est de 1.436 k€ soit la part correspondant à la période courue depuis la date d'acquisition au 19 juillet 2012.

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

Natures des prestations	CA Conso 2012	CA Conso 2011	CA Conso 2010
Gestion Immobilière	8 280	6 354	4 161
Gestion Technique	908	785	908
Holding			-
TOTAL	9 188	7 139	5 069

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une forte hausse passant de 7.139 K€ l'an dernier à 9.188 K€ (+28.7%) liée principalement :

Au développement de l'activité de gestion des SCPI. Cette activité de prestations se distingue par des activités récurrentes et cycliques avec :

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 3.134 K€ contre 1.780 K€ l'an dernier soit +76% en lien en outre avec la contribution d'UFFI.
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et d'investissements dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 4.539 K€ contre 4.574 K€ l'an dernier.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 623.6M€ en valeur brute et 559.9M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 70.3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 10.7 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.7 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 7.7 M€ l'encours clients
- 5.6 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 42.6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 217,5 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 14.6 M€

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

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

Au 30 septembre 2012, les impôts différés nets s'élèvent à 2.5 M€ contre 2.6 M€ en 2011.

Ils concernent principalement une provision pour impôts de 1.5 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 1.9 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 157 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2012 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 294 M€ dont 270.3 M€ auprès des établissements de crédit. La part des dettes à moins d'un an représente 44 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 12.6 M€.

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 43.7 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 9.2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 52.9 M€ en hausse de 6.8 M€ (soit 14.8%).
- Des charges courantes pour 27.9 M€ dont 9.5 M€ de dotations aux amortissements
- Un résultat opérationnel courant de 25 M€ contre 21.8M€ l'exercice précédent. L'augmentation de 14.6% est essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires.
- Un coût de l'endettement financier de 9.5 M€, en augmentation de 1.1M€ par rapport à l'exercice précédent du fait des dettes nouvelles liées au financement des investissements.
- Une fiscalité directe et différée de -0.3 M€ en 2012.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 14.6 M€ contre 13.1 M€ en 2011 soit une progression de 11.5%

1.3.2 - Comptes annuels de Fiducial Real Estate

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

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

L'essentiel du résultat provient des produits nets de participations (1 .314 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 1.758 K€ et une charge de 272 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 800 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 685	- 187	- 174
Résultat financier	1.486	2 058	1 922
Résultat courant	801	1 871	1 749
Résultat exceptionnel	- 1		
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	800	1 871	1 749

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale supporte désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par Fiducial Real Estate.

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

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

Exercice 2012	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	25	14	11	11	

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

L'activité Foncière dispose d'un carnet d'opérations en cours d'acquisition ou de construction qui doit lui permettre d'assurer la continuité de la progression de son parc et de ses revenus tout en maintenant un niveau de rentabilité satisfaisant.

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

FIDUCIAL REAL ESTATE, de par sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement en profitant notamment des opportunités qui devraient se présenter. Le Groupe continuera à veiller à la sélectivité des investissements tant en terme de rendement que de valorisation future.

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

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des S.A.S ESCURIAL et IMMOCIAL, 99.99% de la société FIDUCIAL GERANCE et 100 % de la société PS2I.

Sur l'exercice clos le 30/09/2012, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 1.299 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 28.264 K€ au 30 septembre 2012, pour un actif immobilisé net de 68.092 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 257 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.497 K€ au 30 septembre 2012, pour un actif immobilisé net de 713 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2012 la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 3.206 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 7.302 K€ au 30 septembre 2012, pour un actif immobilisé net de 1.159 K€.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) acquise le 19/07/2012 a généré une perte de 34 K€ sur un exercice de 9 mois (du 01/01/2012 au 30/09/2012). Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 19.082 K€ au 30 septembre 2012, pour un actif immobilisé net de 16.986 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2012, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

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

1.6.3 - Affectation des résultats

Bénéfice de l'exercice	799.677,36 €
- 5 % à la réserve légale	39.983,87 €
<i>qui s'élèverait ainsi, après affectation, à 938.028,77 €</i>	
.....	-----
Le Solde	759.693,49 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	2.912.622,32 €
Forme un bénéfice distribuable de	3.672.315,81 €

Affectation :

- A titre de dividendes aux actionnaires	941.460,00 €
Soit un dividende de 0,39 € par action	
.....	-----
Le Solde	2.730.855,81 €
- Au compte « report à nouveau créditeur »	2.730.855,81 €

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

Exercices	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2011
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	15 293	18 457	18 457
Non éligibles (*)	684 707	826 443	826 443
Total	700 000	844 900	844 900

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

1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 al.2 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

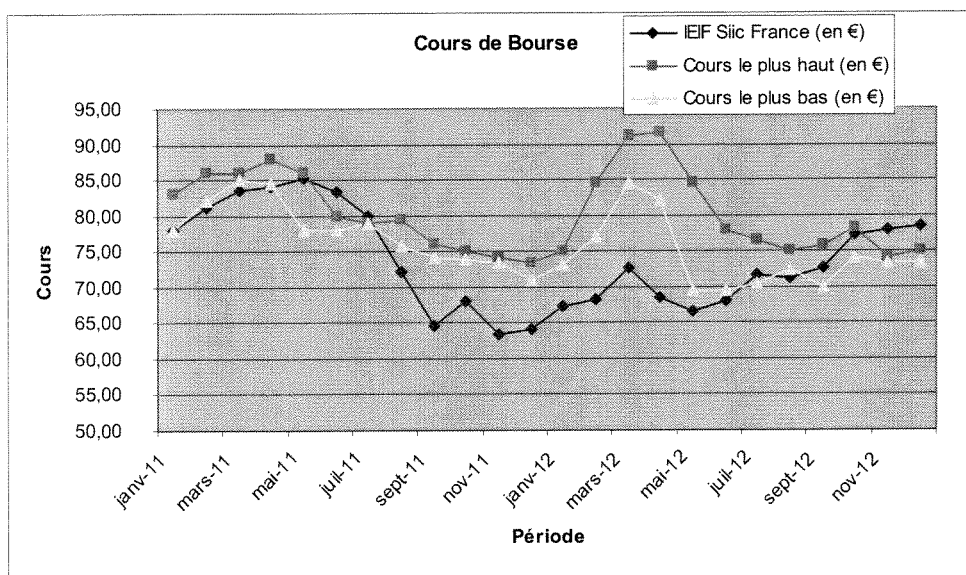
1.6.5 - Conventions visées à l'article L225-38 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L225-38 du Code de commerce n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice 2012.

1.6.6 - Evolution du cours de bourse

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2011/2012 a été la suivante :

2011 / 2012	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-11	78,00	83,00	78,00	1 539
févr-11	81,09	85,90	82,01	867
mars-11	83,52	85,89	85,00	163
avr-11	84,14	88,00	84,60	1 120
mai-11	85,30	86,00	78,00	1 328
juin-11	83,29	80,00	78,00	363
juil-11	79,89	79,00	78,94	46
août-11	72,17	79,50	75,80	615
sept-11	64,68	76,00	74,00	356
oct-11	67,92	75,00	73,75	192
nov-11	63,40	73,98	73,40	206
déc-11	64,18	73,40	71,00	679
janv-12	67,27	75,00	73,00	291
févr-12	68,27	84,51	77,00	2 004
mars-12	72,56	91,00	84,50	2 515
avr-12	68,42	91,50	82,00	1 642
mai-12	66,49	84,50	69,50	1 614
juin-12	68,04	78,00	69,50	1 069
juil-12	71,59	76,60	70,50	1 143
août-12	71,09	75,00	72,50	805
sept-12	72,56	75,90	70,00	753
oct-12	77,23	78,25	74,00	604
nov-12	78,00	74,00	73,25	47
déc-12	78,34	75,00	73,25	848



Au 01/10/2011, le cours de l'action Fiducial Real Estate était de 74.50 euros. Au 30/09/2012, le cours de l'action est de 75.90 euros soit une capitalisation de 183.2 M€. Les cours au plus haut et au plus bas ont sur-performé l'indice de référence IEIF Siic France sur une bonne partie de la période et notamment lors des périodes de fortes tensions des indices sur le premier semestre 2012.

1.6.7 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

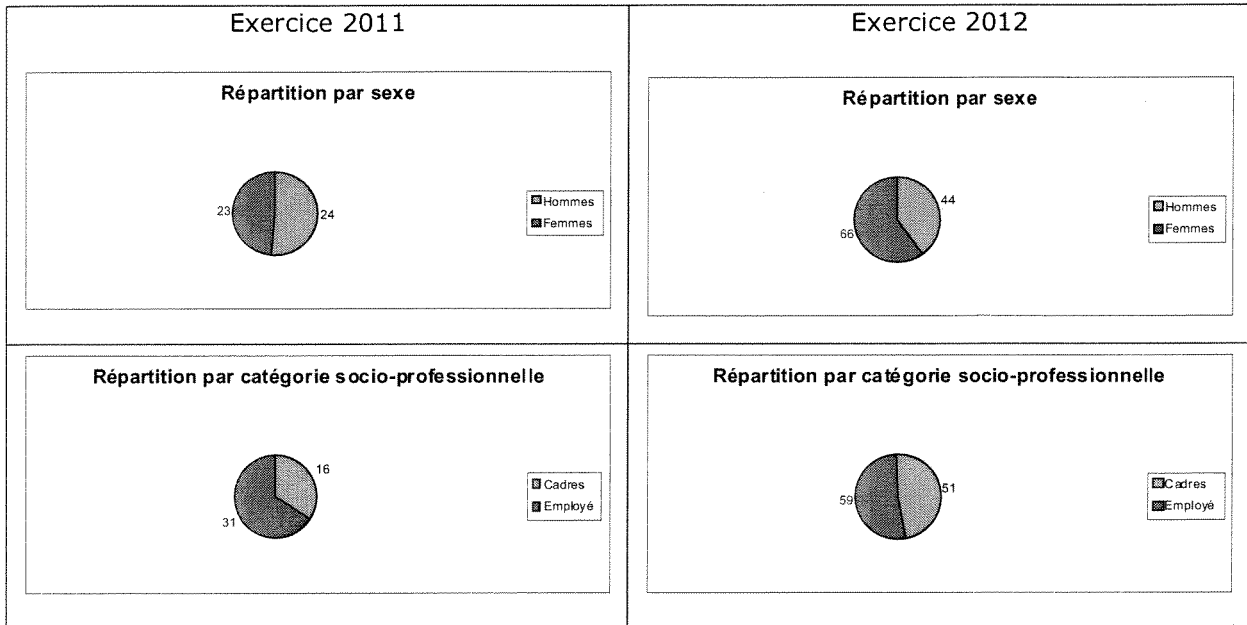
1.6.8 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

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

1.6.9.1 - Dispositions sociales

Au 30 septembre 2012, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 110 salariés en CDI.



Indicateurs 2012	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	2061
Organisation du temps de travail	8 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

1.6.9.2 - Dispositions environnementales

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

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élèvent à 656 K€ au 30 septembre 2012.

Les autres informations requises par la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 et son décret d'application n°2002-221 du 20 février 2002 ne sont pas applicables ou significatives pour le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE ou sont reprises en point 1.6.10.

1.6.10 - Gestion des risques

Risques financiers :

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2012 s'élève à 293.974 K€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 91% contre 83% l'an dernier. Le groupe a profité sur l'exercice de la détente sur les taux de swap pour augmenter ses couvertures en souscrivant pour 81.5 M€ de couverture au taux moyen de 2.06% sur 12 ans.

Risque de change :

Au 30/09/2012, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse.

Le capital restant dû au 30 septembre 2012 des emprunts en dollars s'élève à 3 830 K€, et celui des emprunts en franc suisse à 26 448 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2012, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Les risques identifiés lors de l'acquisition d'UFFI ont fait l'objet, avant intégration, de provision dans les comptes consolidés (CF note 5 comptes consolidés).

Risques liés à l'environnement :

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

Suppression de l'amiante

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

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

Pour les immeubles sis en Belgique et conformément à la réglementation en vigueur des contrôles annuels sont confiés à des tiers indépendants pour les sites où une présence d'amiante a été relevée.

Peintures au plomb

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

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

Pollution des sols

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

Risques liés à l'activité :

Mise en sécurité des ascenseurs :

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

L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et un plan de travaux pluriannuels a été établi.

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

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

Fluides frigorigènes et installations CVC

Pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes interdite à compter de janvier 2015 (notamment le gaz R22 présent dans les dispositifs de climatisation) le groupe a entrepris une campagne de recensement visant à effectuer progressivement le remplacement des groupes froids pour répondre aux normes Européennes. Des opérations importantes ont ainsi été effectuées sur l'exercice sur les sites de Bordeaux et Toulouse.

Suite au décret 2010-349 du 31 mars 2010 renforçant l'obligation de contrôles périodiques sur les installations de CVC (climatisation et chaudière de forte puissance), le Groupe a mis en place les procédures nécessaires visant à recenser le parc des installations concernées et a confié des missions de vérification à des organismes tiers.

Contrôle réglementaire :

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

Des contrats ponctuels sont par ailleurs mis en place sur les systèmes de fermeture automatique.

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, le Groupe a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer de manière quadriennale les contrôles électriques des installations par un tiers indépendant. Ces contrôles seront effectués à compter de l'exercice 2013 (en application du décret 2010-1016 du 30 août 2010) et les travaux nécessaires intégrés dans les plans pluriannuels.

Toiture :

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

Assurances :

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1.7 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1.7.1 - Vous trouverez en annexe 1 au présent rapport l'état des mandats établi en application de l'article L225-102.1, al 4 du Code de commerce.

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

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2012	30/09/2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice	82 791	114 523
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	82 791	114 523

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2012		Montant au titre de l'exercice 30/09/2011	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	82 791	82 791	114 523	114 523
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2012	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2011
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

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

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

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

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

1.8- RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

- L'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice
- Le quitus aux administrateurs
- L'affectation du résultat de l'exercice
- L'approbation des conventions réglementées
- Les pouvoirs en vue des formalités

1.9- CONTROLES DES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport général de vos co-commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- de leur rapport sur les comptes consolidés
- de leur rapport spécial sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce
- de leur rapport sur le rapport du Président du conseil d'administration visé à l'article L. 225-235 du Code de Commerce

Nous vous demanderons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver purement et simplement les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés, de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration et de donner quitus à chacun de ses membres pour l'exercice écoulé.

Le conseil d'administration



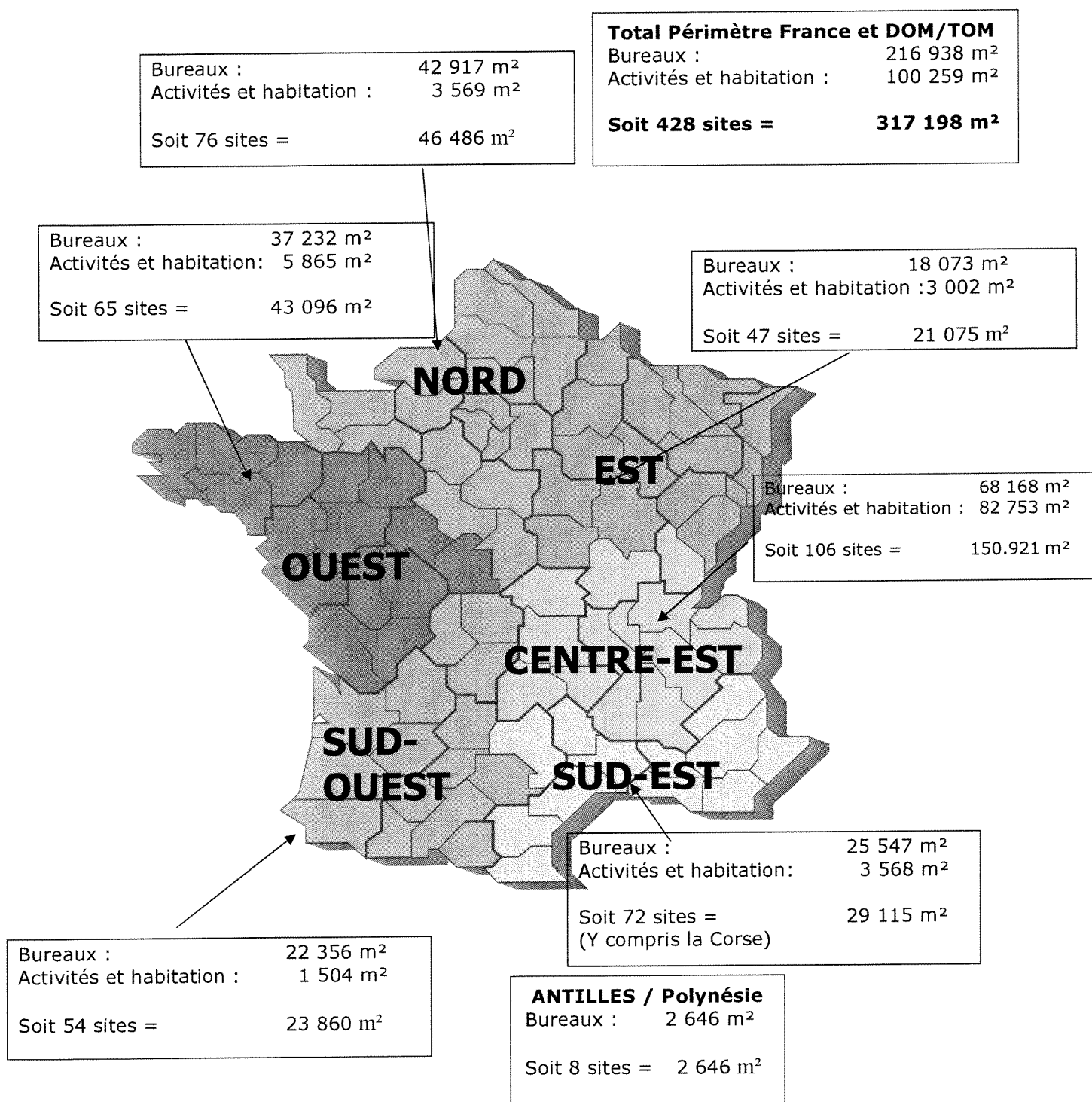


FIDUCIAL
REAL ESTATE

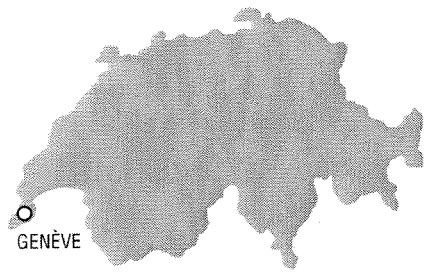
II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

Données en M²

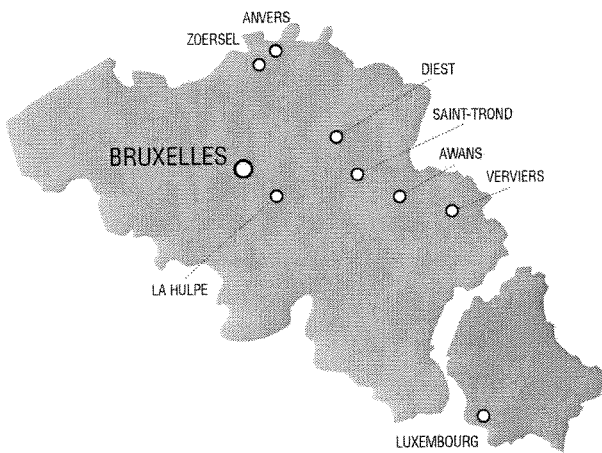


2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



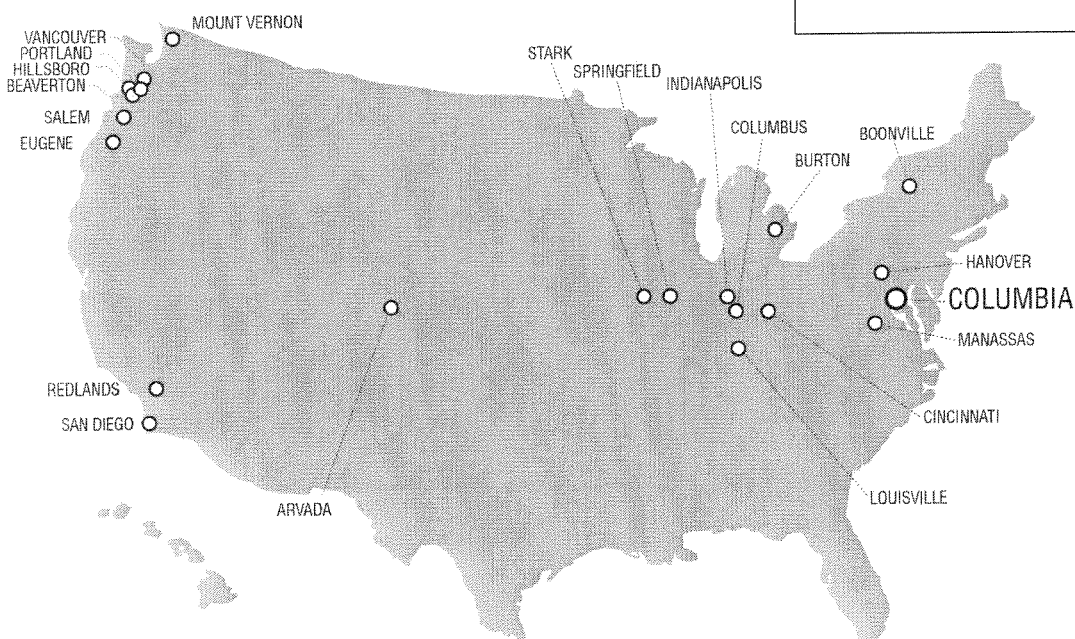
Total Périmètre Suisse :

Immeuble en travaux



Total Périmètre Benelux :

Soit 14 sites = 9.495 m²



Total Périmètre Etats Unis :

Soit 21 sites = 14.243 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**III - TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

3.1 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(chiffres en Euros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479	994 414
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	80 248
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479	914 166
Résultat distribué	941 460	844 900	844 900	700 000	700 000
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,33	0,78	0,72	0,47	0,41
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,33	0,78	0,72	0,47	0,38
Dividende attribué	(1) 0,39	0,35	0,35	0,29	0,29
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

FIDUCIAL REAL ESTATE
Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41, rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE
955 510 599 RCS NANTERRE

Annexe 1 au rapport de gestion sur les comptes annuels au 30 septembre 2012

Liste des mandats sociaux – article L 225-102 -1, al 4, du Code de Commerce

Bertrand COTE,

Président du conseil d'administration et directeur général de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- Administrateur de la société FIDUCIAL GERANCE SA
- Président de la société IMMOCIAL GESTION SAS
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP au conseil d'administration de la société FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS SA
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP dans la société ATAR SC
- Président du conseil d'administration et directeur général de la société SOLABEL SA
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS SA au conseil d'administration de la société de droit belge FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS
- Administrateur de la société LYON CAPITALE SA
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL GESTION dans la société MURBOUTIC SCA
- Représentant permanent de la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SAS, administrateur de la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA
- Administrateur de la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL, Présidente de la société SAS FIMOBAT
- Président de la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SAS
- Président de la société UFFI SAS
- Représentant d'ACL PME au conseil d'administration de la société d'économie mixte SACVL
- Administrateur d'APICIL SOMMITALE et d'APICIL PREVOYANCE en qualité de représentant de la CGPME
- Administrateur d'APICIL ASSURANCES, filiale d'APICIL PREVOYANCE, et de la fondation APICIL
- Représentant permanent de la société ESCURIAL SAS au conseil d'administration des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS, LA DAME DE LA HULPE et LA DAME DU BOIS
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Président du conseil d'administration et Administrateur délégué des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS, LA DAME DE LA HULPE et LA DAME DU BOIS
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU DUCHE SA

Jean-Pierre JARJAILLE,

administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- Administrateur de la société BATICIAL SA
- Président de la société IMMOCIAL SAS
- Président de la société ESCURIAL SAS
- Président de la société FIDUCIAL EDITIONS SAS
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA

- Représentant permanent de la société FIDUCIAL REAL ESTATE au conseil d'administration de la société FIDUCIAL GERANCE SA
- Gérant de la société ASAB
- Représentant d'IMMOICIAL, Président de DOMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOICIAL, Président de PROMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOICIAL, Président d'EDIFIAL SAS
- Représentant d'ESCURIAL, Président du Conseil d'administration et Administrateur Délégué de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

Hubert JACOLIN,

administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- Administrateur de la société COMINOR SA
- Administrateur de la société LYON CAPITALE SA
- Membre du conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA
- Administrateur de la société SOLABEL SA
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

Henri de GAUDEMARIS,

représentant permanent de la société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES, administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- Président de la société FIDUCIAL CONSEIL SAS
- Membre et Président du Directoire de la BANQUE FIDUCIAL SA
- Administrateur de la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA
- Administrateur de la société ANDEFF SYNERGIE SA
- Administrateur de la SOCIETE NOUVELLE DES MEULES CURT SA