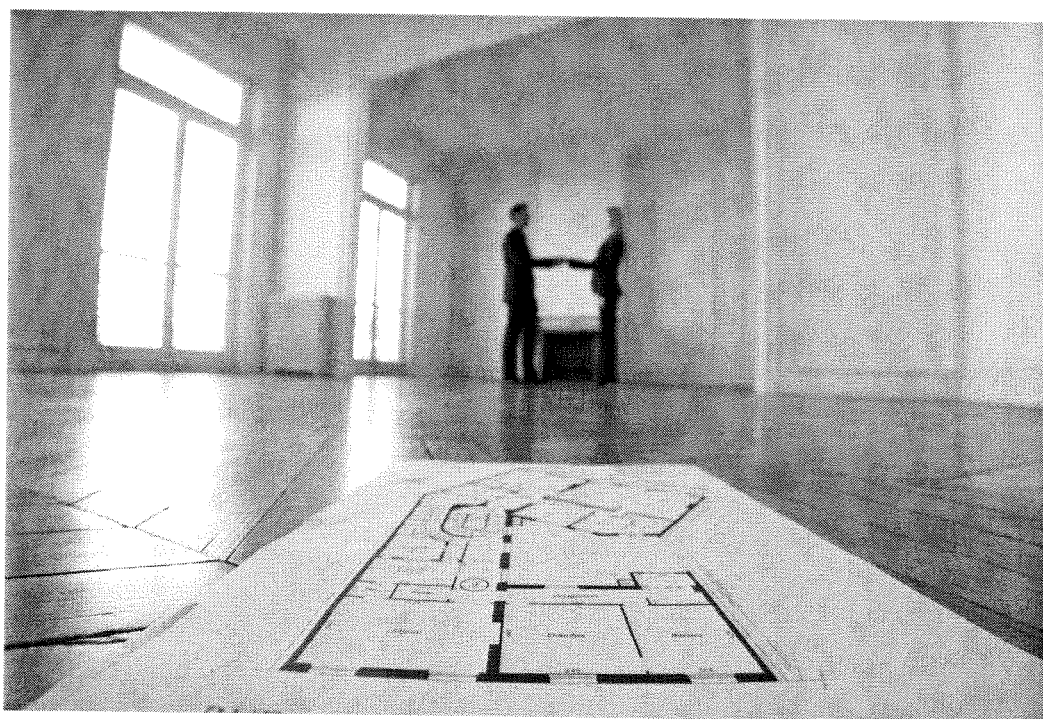




FIDUCIAL
REAL ESTATE



RAPPORT de GESTION
RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

EXERCICE SOCIAL CLOS
LE 30 SEPTEMBRE 2011

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre



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 2010/ 2011

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires	46 099	41 283	37 175
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>38 960</i>	<i>36 214</i>	<i>33 441</i>
Résultat opérationnel courant	21 774	19 421	16 639
Résultat opérationnel	21 452	19 067	17 843
Bénéfice net	13 100	11 431	21 405
Bénéfice net part du groupe	13 052	11 449	21 428
Capacité d'autofinancement	21 994	20 689	16 599
Résultat net par action (en euros)	5,43	4,74	8,87
Capitaux propres	210 983	198 253	189 865
Dettes financières	204 176	190 443	176 128
Dettes financières nettes *	152 330	143 359	131 669
Coûts de l'endettement financier	-8 423	-8 107	-8 413

* 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)	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	18 457	15 293	15 293
Non éligibles (*)	826 443	684 707	684 707
Total	844 900	700 000	700 000

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

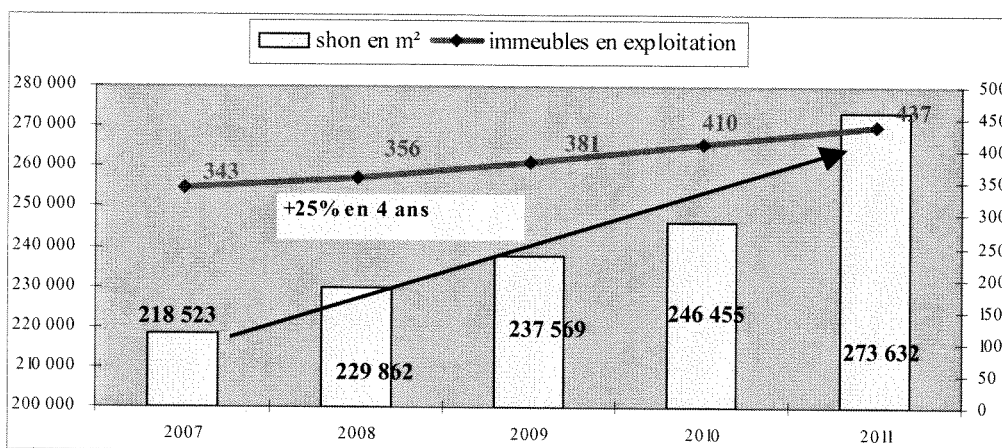
- Une progression du Patrimoine de +25% en quatre ans pour atteindre 273.632 m²
- Un endettement net de 152.4 M€ soit une Loan to Value (LTV) au 30/09/2011 de 33% contre 34% l'an dernier.
- Des revenus locatifs de 39 M€ en hausse de 7.6%
- Des mises en location sur l'exercice de 26.586 m² représentant 2.3 M€ de loyers en année pleine
- Une activité de prestations de services de 7.1 M€ en hausse de +41%
- Un EBE consolidé de 30 M€ en hausse de 8%
- Un résultat net de 13.1 M€ en progression de 14%

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2011	2010	2009	2008
Nombre de sites	437	410	381	356
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	216 619	208 977	199 537	192 132
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	57 013	37 478	38 032	37 730
Surfaces totales (en m2 shon)	273 632	246 455	237 569	229 862

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 25% en 4 ans.



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

	m² shon	m² shab	Nb sites
< à 250 m²	27 478	25 689	180
de 250 à 2,500 m²	154 437	137 282	241
de 2,500 à 10,000 m²	49 431	44 993	13
> à 10,000 m²	42 286	39 761	3
Total	273 632	247 725	437

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Le périmètre des filiales du Groupe FRE n'a pas connu d'évolution sur l'exercice 2010/2011, l'intégralité des acquisitions ayant été faite par des investissements d'actifs en direct.

Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les sociétés du Groupe se décomposent comme suit :

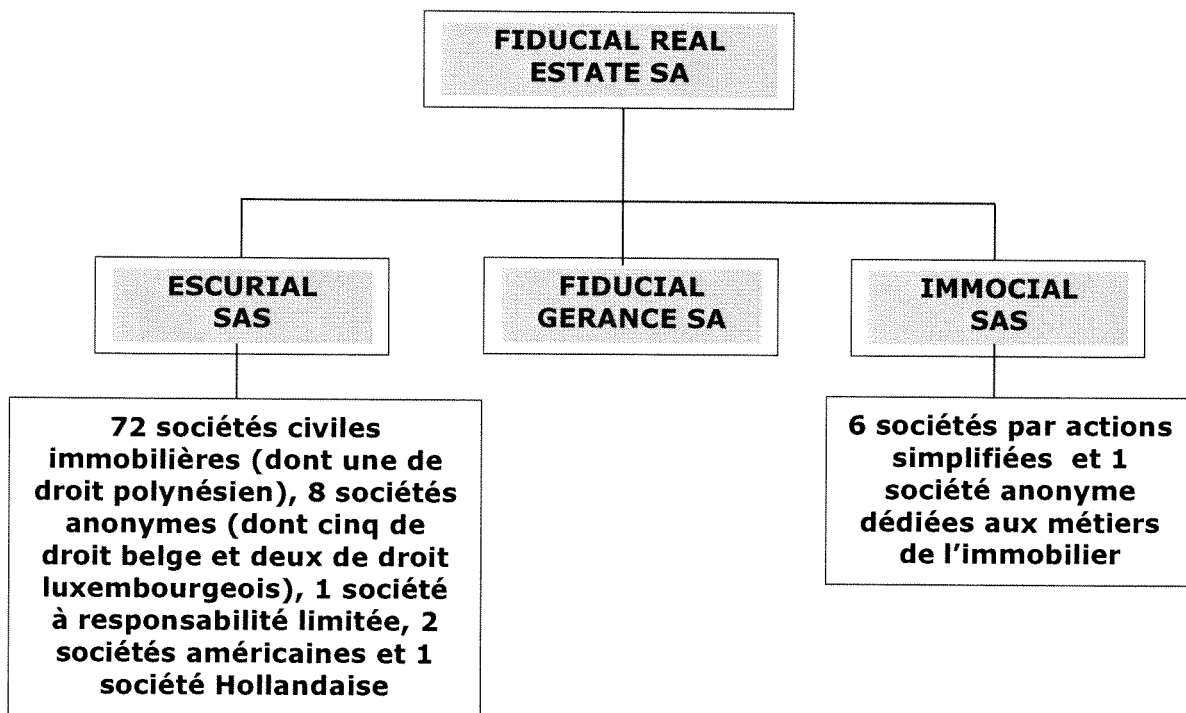
	m²	K€	loyers 2010/2011
- constructions nouvelles	6.689	8.980	310 K€
- immobiliers acquis	20.092	17.026	394 K€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent une valeur au 30/09/2011 de 16.762 K€. L'augmentation des immobilisations en cours est en lien avec la construction de l'immeuble rue de la Grange (Lyon) livrable début 2012 (5.758 m² shon).

Le carnet d'opérations représentent un total de 19.464 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.150 K€ à livrer sur les deux exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2011, 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 deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2010			2011		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	36 214	5 069	41 283	38 960	7 139	46 099
Résultat Opérationnel courant	17 371	2 050	19 421	18 615	3 159	21 774
Résultat Opérationnel	16 609	2 458	19 067	18 161	3 291	21 452

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

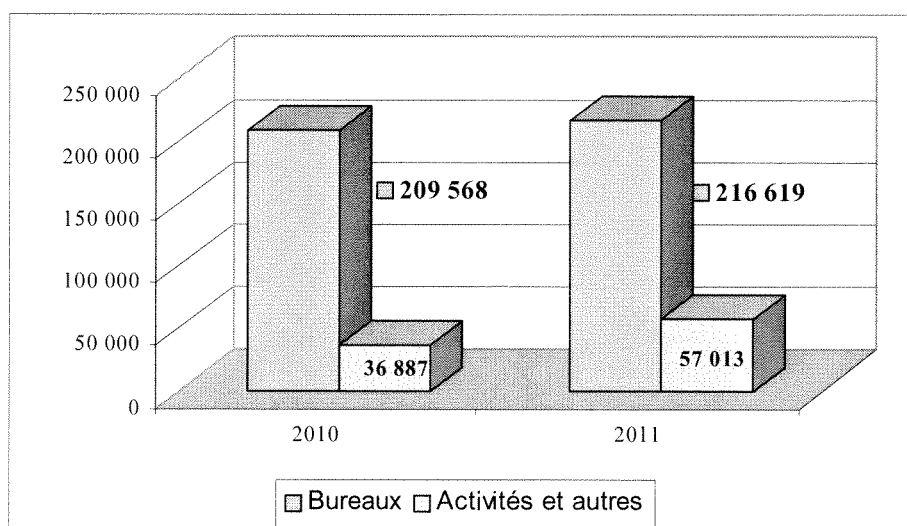
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 273.632 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2011 en progression de 27.177 m² par rapport à l'an dernier. Cette progression provient notamment de la livraison sur 2011 de plateformes logistiques.

Le groupe est présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 5.231 m² de bureaux à Bruxelles, Saint-Trond, Anvers et Verviers, au Luxembourg avec la livraison sur 2011 d'un immeuble de bureaux de 1.470 m² et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 9.319 m² de bureaux sur dix sept sites.

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

A -Patrimoine 273. 632 m²



A titre indicatif, au 30 septembre 2011, le taux d'occupation des immeubles est de 97% soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2010, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m ² shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2010	410	209 568	36 887	246 455
+ Constructions	10	2 397	4 293	6 690
+ Acquisitions	19	3 630	16 462	20 092
- Cessions	-2	708	120	-828
+/- ajustement surfaces*		1 732	509	1 223
Total	437	216 619	57 013	273 632

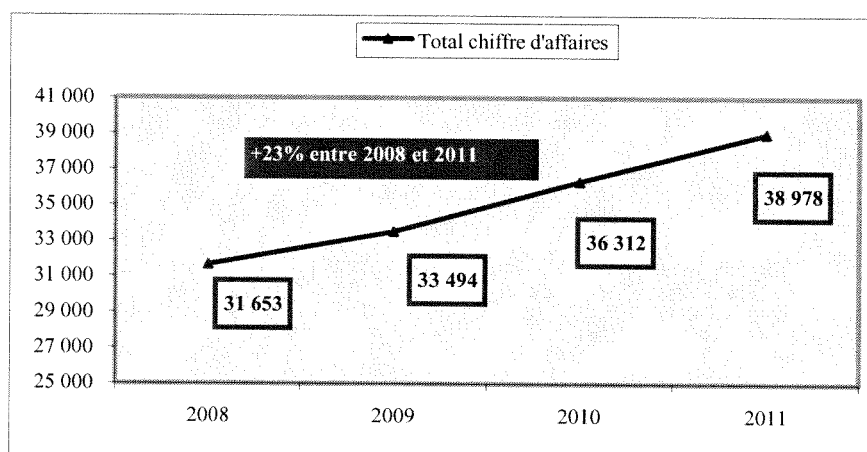
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux ou remesurage.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage d'un site à Aix en Provence. Ces ventes portent sur une superficie de 828 m² et ont été effectuées pour un prix de 1.348 K€ dégageant une plus value consolidée de 494 K€.

B.- Revenus locatifs 39 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 38.960 K€ soit en progression de 7.6% par rapport à l'exercice précédent.

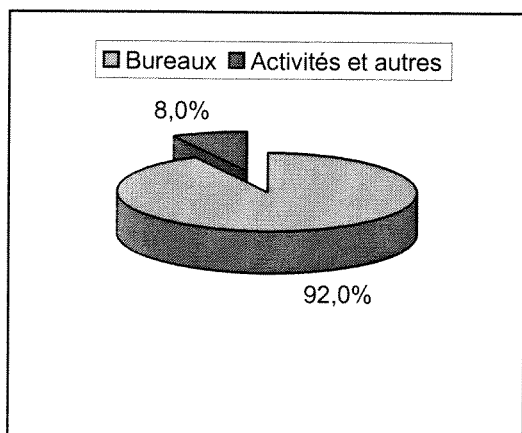
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



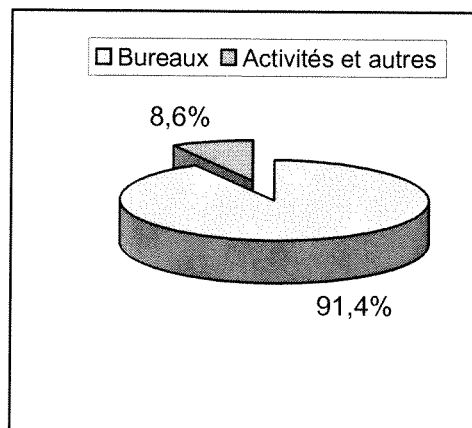
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2009/2010



Exercice 2010/2011

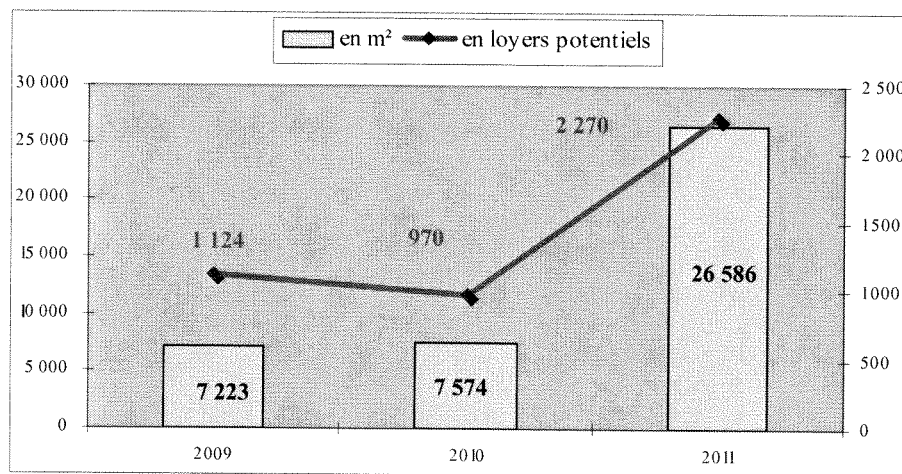


C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 40 (y compris livraisons de l'exercice précédent) et représentent 26.586 m² pour des loyers en année pleine de 2.270 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Site	Pays	Type	mise en location	m2	loyers année pleine k€
Bondy	France	logistique	juil-11	2 498	324 740
Les chères	France	logistique	avr-11	12 108	324 965
Vitrolles	France	logistique	juil-11	1 844	118 574
Annecy	France	bureaux	oct-10	552	115 223
Genas	France	logistique	mars-11	1 491	83 798
Porto Vecchio	France	bureaux	déc-10	365	80 245
Rouen	France	logistique	juil-11	911	72 935
Cayenne	Guyane	bureaux	oct-10	289	72 357
Les herbiers	France	bureaux	sept-11	373	66 000

Sur les trois derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 41.383 m² et 4.364 K€ de loyers cumulés.



D.- Informations sur sites principaux

Douze sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 13.186 K€ soit 34% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2010 / 2011 en K€
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	7 494	2 846
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 071	2 417
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	Activités	16 443	1 448
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 991	1 040
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 511	1 081
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	Bureaux	3 217	811
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 995	678
TOULOUSE (avec extension)	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	Bureaux	3 492	592
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	Bureaux	2 466	542
COLUMBIA	USA	Delaware	Bureaux	3 255	637
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 299	547
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	2 797	547

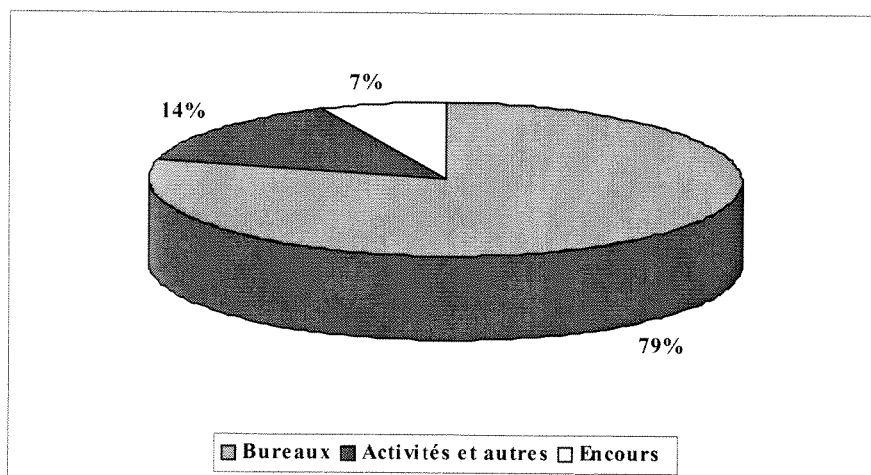
TOTAL Biens avec Revenus locatifs supérieurs à 500k€

67 031

13 186

E.- Patrimoine en valeur brute comptable de 460 M€

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).



Par ailleurs le groupe a une opération de construction en cours pour un immeuble situé à Lyon 9ème d'une superficie de 5.758 m² S.H.ON pour lequel la SCI Dame de la Grange a signé en mai 2010 un contrat de crédit bail d'un montant global de 13.200 K€. Les coûts engagés s'élèvent au 30/09/2011 à 11 004 K€. La livraison du bien est prévue pour le premier trimestre 2012.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière

Par Type de patrimoine

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	35 633	33 421	30 543
- Activités et habitation	3 345	2 891	2 951
Total revenus locatifs *	38 978	36 312	33 494
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>			72
Surfaces en m ²			
- Bureaux	216 619	208 977	199 537
- Activités et habitation	57 013	37 478	38 032
Total surfaces	273 632	246 455	237 569
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	828	135	977

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 38.960 K€ en 2010/2011 et de 36.214 K€ en 2009/10). 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

Par ailleurs, Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations de services au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction (Gestion Technique) et de gestion patrimoniale avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de la SCPI Buroboutic, ImmoGest et ImmoGest Transactions (Gestion Immobilière).

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

Natures des prestations	CA Conso 2011	CA Conso 2010	CA Conso 2009
Gestion Immobilière	6 354	4 161	2 928
Gestion Technique	785	908	794
Holding		-	12
TOTAL	7 139	5 069	3 734

La part du chiffre d'affaires externe connaît une forte hausse passant de 5.069 K€ l'an dernier à 7.139 K€ (+41%) liée principalement à la reprise des acquisitions par les investisseurs sur les parts de la SCPI Buroboutic gérée par Fiducial Gérance. 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 1.780 K€ contre 1.411 K€ l'an dernier soit +26%
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et d'investissements dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 4.574 K€ contre 2.750 K€ l'an dernier soit +66%.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Les comptes consolidés

• LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 463.5 M€ en valeur brute et 410.1 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 66.5 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 9.5 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.2 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 5.8 M€ l'encours clients
- 6.1 M€ d'autres créances, dont 4.9 M€ créance de TVA (crédit à récupérer sur opérations en cours),
- 42.9 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 209.7 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 13,1 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 2011, les impôts différés nets s'élèvent à 2.6 M€ contre 3.7 M€ en 2010.

Elle concerne principalement une provision pour impôts de 1.6 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 1.6 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 155 M€.

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

Enfin, sur l'exercice les dettes financières auprès des établissements de crédit s'établissent à 195.3 M€. La part des dettes à moins d'un an représente 31.4 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 6.5 M€.

- **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 39 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 7.1 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 46.1 M€ en hausse de 4.8 M€ (soit +11.6%).
- Des charges et produits opérationnels courant pour 24.3 M€
- Un résultat opérationnel courant de 21.8 M€ contre 19.4 M€ l'exercice précédent. L'augmentation de 12.4% est essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires.
- Un coût de l'endettement financier de -8.4 M€, en augmentation de 0.3 M€ par rapport à 2009/2010,
- Une fiscalité directe et différée de -0.1 M€ en 2011.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 13.1 M€.

1.3.2 - Les 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 de participations (1 864 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 2 436 K€ et une charge de 378 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1 871 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires HT			-
Résultat d'exploitation	- 187	- 174	- 189
Résultat financier	2 058	1 922	1 325
Résultat courant	1 871	1 749	1 136
Résultat exceptionnel			-
Impôt sur les sociétés			-
Résultat net	1 871	1 749	1 136

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 30/09/2011 sont les suivantes :

Exercice 2010	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	24	20	4	4	

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

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 pour des locaux destinés aux besoins propres des activités du Groupe 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 et 99.99% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2011, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 852 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 27 765 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 67 776 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 404 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1 241 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 715 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2011 la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 3 190 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 4 596 K€ au 30 septembre 2011, pour un actif immobilisé net de 1 178 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

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.

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

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 1.871.067,35 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

- Bénéfice de l'exercice.....	1.871.067,35 €
- 5 % à la réserve légale	93.553,37 €
.....	-----
Solde	1.777.513,98 €

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur 1.980.008,34€
Forme un bénéfice distribuable de 3.757.522,32€

Affectation :

- A titre de dividende aux actionnaires 844.900,00 €

soit un dividende de 0.35 € par action

- Le solde en totalité au report à nouveau..... 2.912.622,32€

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	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	15 293	15 293	18 457
Non éligibles (*)	684 707	684 707	826 443
Total	700 000	700 000	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 joint, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

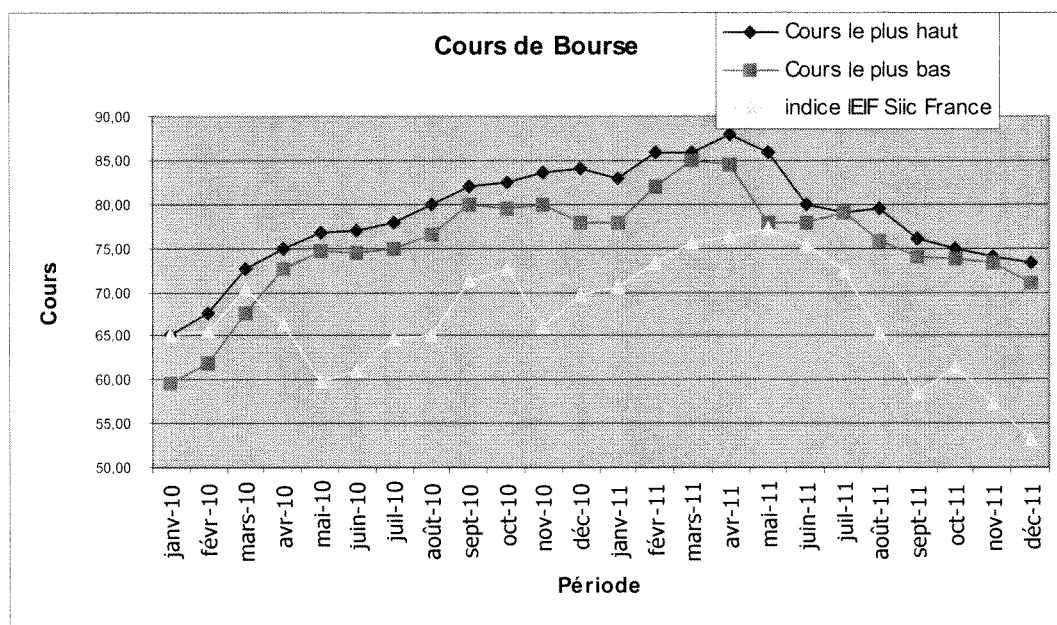
1.6.5 - Conventions visées à l'article L225-38 du Code de commerce

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 2011.

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 2010/2011 a été la suivante :

2010	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €) *	(en €)	(en €)	En titres
janv-10	65,00	65,00	59,53	1 177
févr-10	65,56	67,51	61,99	3 338
mars-10	70,28	72,74	67,50	800
avr-10	66,19	74,90	72,74	143
mai-10	59,79	76,65	74,79	108
juin-10	60,94	77,01	74,50	951
juil-10	64,69	78,00	75,00	445
août-10	65,00	80,00	76,50	874
sept-10	71,19	82,01	79,99	787
oct-10	72,55	82,50	79,48	745
nov-10	66,05	83,50	80,00	1 623
déc-10	69,62	84,00	78,00	2 042
2011	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-11	70,63	83,00	78,00	1 539
févr-11	73,43	85,90	82,01	867
mars-11	75,63	85,89	85,00	163
avr-11	76,19	88,00	84,60	1 120
mai-11	77,24	86,00	78,00	1 328
juin-11	75,42	80,00	78,00	363
juil-11	72,34	79,00	78,94	46
août-11	65,35	79,50	75,80	615
sept-11	58,57	76,00	74,00	356
oct-11	61,50	75,00	73,75	192
nov-11	57,41	73,98	73,40	206
déc-11	53,29	73,40	71,00	679



Au 01/10/2010, le cours de l'action Fiducial Real Estate était de 82 euros. Au 30/09/2011, le cours de l'action est de 74.50 euros. Sur la période les cours au plus haut et au plus bas ont sur-performé l'indice de référence IEIF Siic France.

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.

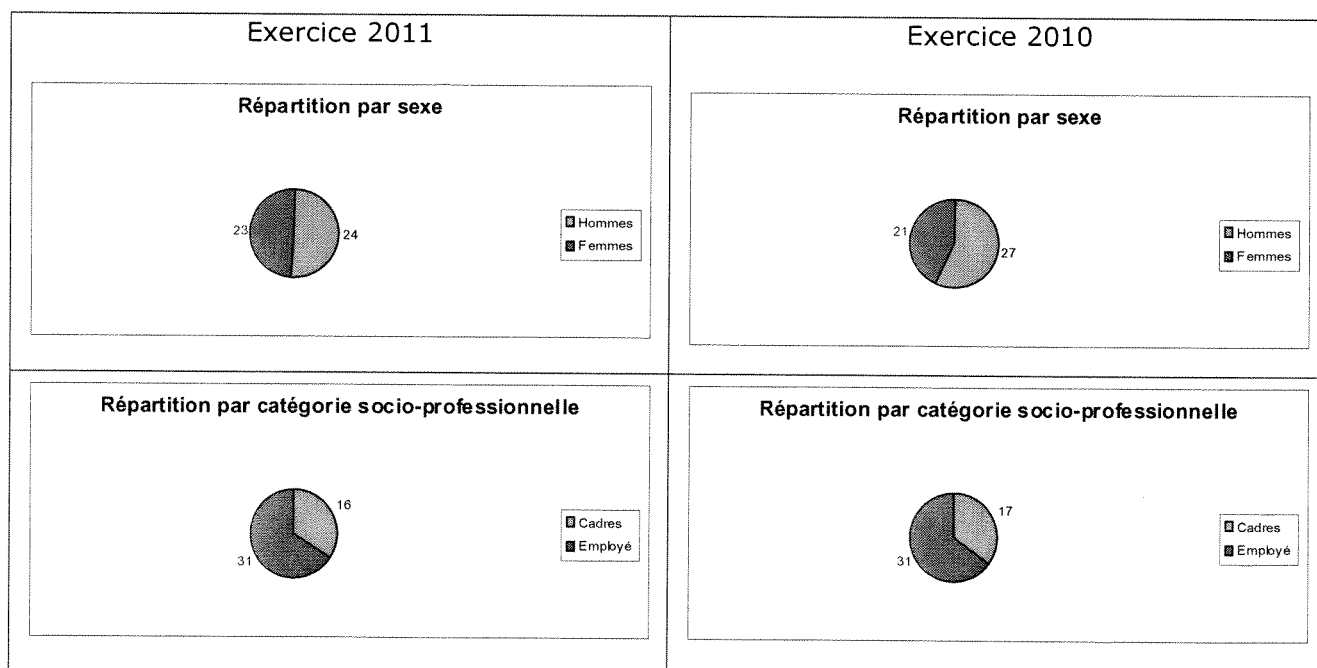
1.6.8 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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 2011, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 47 salariés en CDI.



Indicateurs 2011	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	1 650
Organisation du temps de travail	2 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 462 K€ au 30 septembre 2011.

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 1.6.7.

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 baux au 30 septembre 2011 s'élève à 188.043 K€ (Cf note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 83%. Le groupe a attendu la détente sur les taux de swap au 4ème trimestre pour augmenter sa couverture en souscrivant pour 12.5 M€ de couverture sur les prêts existant au 30 septembre 2011. Avec ces couvertures la part de prêts fixes ou couverts est portée à 89%.

Risque de change :

Au 30/09/2011, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 30 septembre 2011 s'élève à 4 333 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2011, 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.

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.

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 pluri-annuels 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 intégrés dans le plan pluri-annuels afin que les mesures nécessaires soit effectuées.

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 pluri-annuel de travaux ;

Fluides frigorigènes

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 être en conformité avec les normes Européennes.

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.

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

Vous trouverez en annexe 1 du présent rapport l'état des mandats établi en application de l'article L.225-102.1 al.4 du Code de Commerce.

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	30/09/2011	30/09/2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	114 523	112 248
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	114 523	112 248

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2011		Montant au titre de l'exercice 30/09/2010	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	114 523	114 523	112 248	112 248
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 30/09/2011	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2010
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- CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

Président : Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat – 69002 LYON

Administrateurs : Monsieur Hubert JACOLIN
60, rue Waldeck Rousseau – 69006 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

Société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex
Représentée par : Monsieur Henri de Gaudemar
2, place du Maréchal Lyautey
69006 LYON

Commissaires aux comptes

Titulaires : Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Cabinet BOREL et Associés
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

Suppléants : Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

1.9- RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les résolutions proposées par votre conseil porte, pour l'essentiel, sur :

- L'approbation des comptes de l'exercice en ce compris les comptes consolidés
- Le quitus aux administrateurs
- L'affectation du résultat de l'exercice
- Le renouvellement des mandats des co-commissaires aux comptes titulaires et suppléants
- Les pouvoirs en vue des formalités

Nous vous demanderons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver 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



*

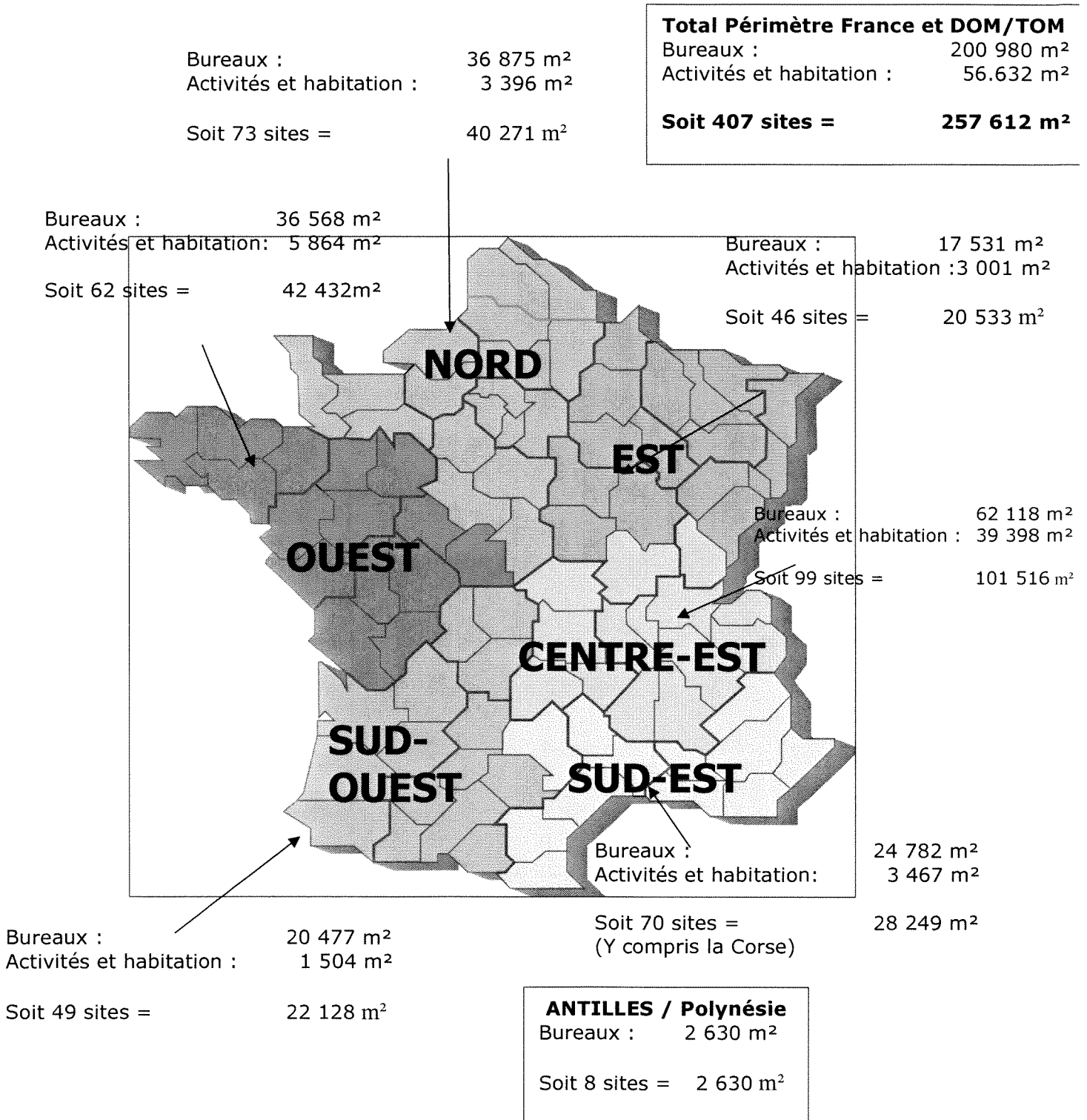


FIDUCIAL
REAL ESTATE

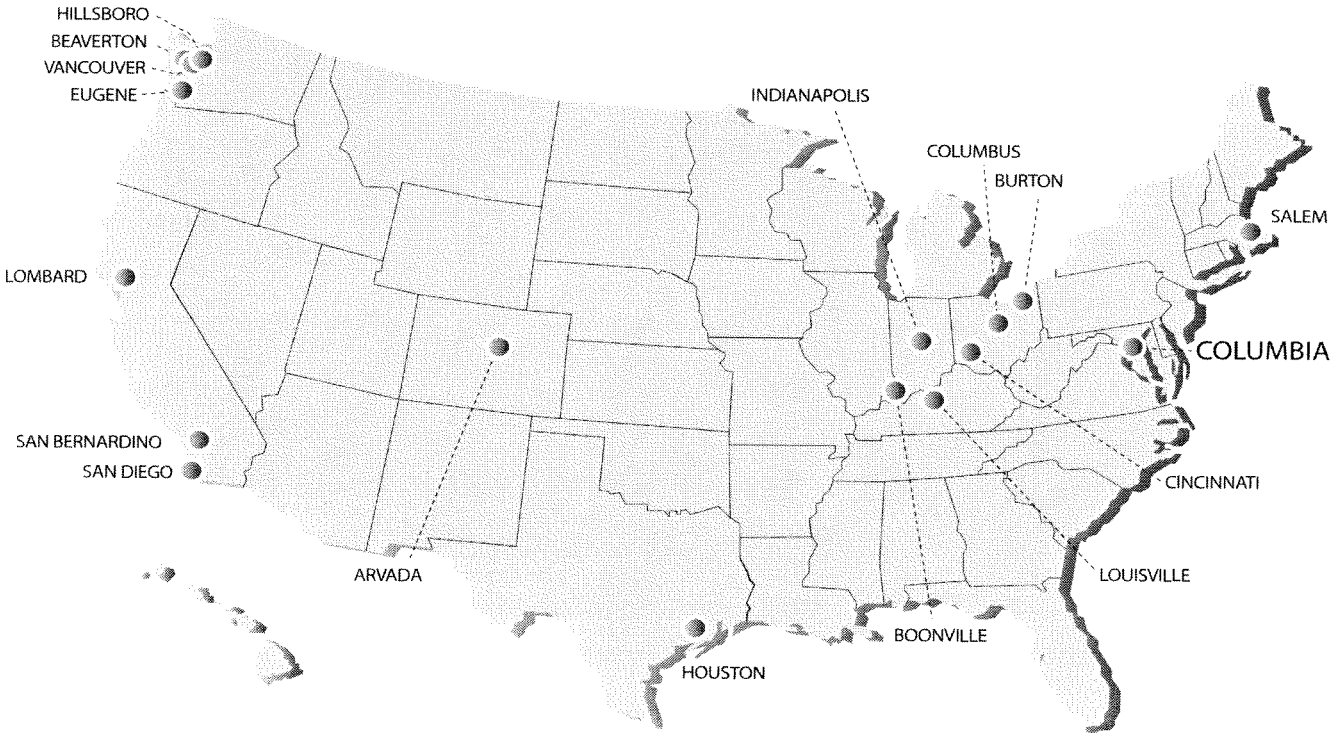
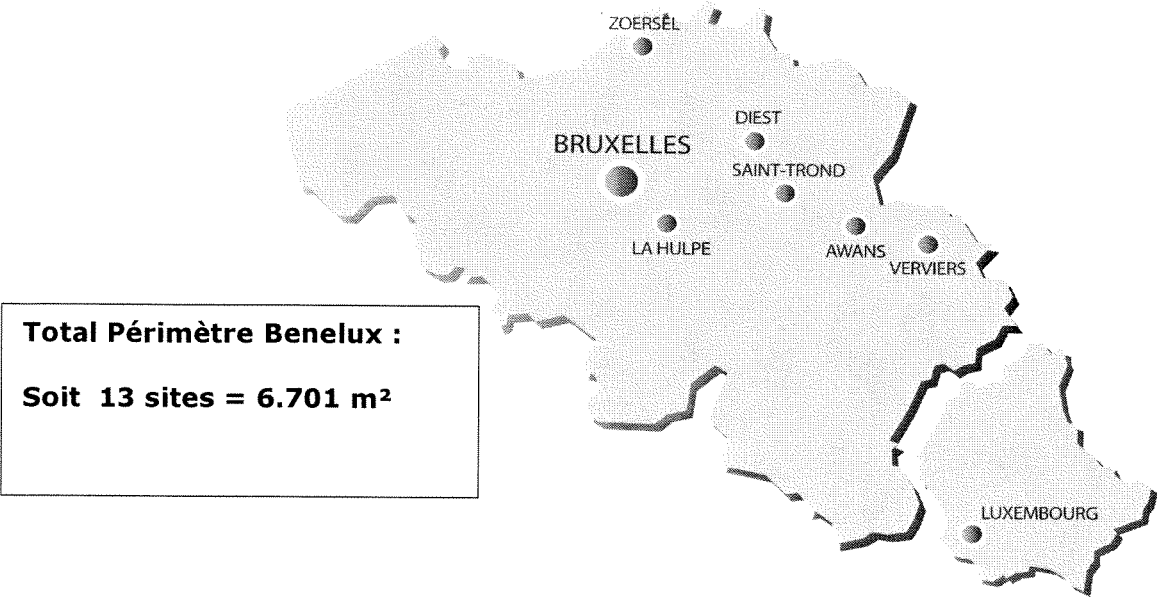
II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

Données en M²



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





FIDUCIAL
REAL ESTATE

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

(Chiffres en €uros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 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	1 871 067	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	80 248	68 537
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	1 871 067	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181
Résultat distribué	844 900	844 900	700 000	700 000	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,41	0,34
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,78	0,72	0,47	0,38	0,31
Dividende attribué	(1) 0,35	0,35	0,29	0,29	0,27
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 2011

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

Bertrand Cote, *Président directeur général de Fiducial Real Estate*

Administrateur de la société Fiducial Gérance 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

Administrateur 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 d'ACL PME au conseil d'administration de la société d'économie mixte SACVL

Représentant permanent de la société Escurial SAS au conseil d'administration des sociétés de droit belge la Dame de Liège, la Dame du Brabant, la Dame de Verviers et la Dame de la Hulpe

Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois La Dame du Luxembourg

Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois La Dame du Duché

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 Fimobat SAS

Président de la société Fiducial Editions SAS

Président directeur général de la société Solabel SA

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 Gérance SA

Gérant de la société ASABReprésentant d'Immocial, Président de Domocial

Représentant d'Immocial, Président de Promocial

Représentant d'Immocial, Président d'Edifial

Représentant d'Escurial, Président et Administrateur Délégué de 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 ANDEFF DEVELOPPEMENT SA

Administrateur de SOCIETE NOUVELLE DE MEULES CURT SA