



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE



**RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

**EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2013**

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €  
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex  
955 510 599 RCS Nanterre



## **SOMMAIRE**

- I - Rapport d'activité
- II - Situation du Patrimoine
- III - Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2013
- IV - Comptes annuels du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2013
- V - Attestation du rapport financier
- VI - Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés
- VII - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2012/2013



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**I - RAPPORT D'ACTIVITE**

## 1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2013	2012	2011
Chiffre d'affaires	63 068	52 914	46 099
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>48 285</i>	<i>43 727</i>	<i>38 960</i>
Résultat opérationnel courant	26 940	24 957	21 774
Résultat opérationnel	27 570	23 937	21 452
Bénéfice net	15 359	14 638	13 100
Bénéfice net part du groupe	15 149	14 595	13 052
Résultat net par action (en euros)	6.36	6,06	5,43
Capitaux propres	237 064	218 754	210 983
Dettes financières	285 898	293 973	204 176
Dettes financières nettes *	238 801	241 135	152 330
Coûts de l'endettement financier	-11 002	-9 528	-8 423

\* 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)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	20 562	18 457	18 457
Non éligibles (*)	920 898	826 443	826 443
Total	<b>941 460</b>	<b>844 900</b>	<b>844 900</b>

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

### 1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

Un chiffre d'affaires de 63.1 M€ soit une progression de 19% en lien avec les investissements réalisés sur l'exercice précédent.

- Un résultat opérationnel de 27.6 M€ en progression de 15%.
- Un résultat net de 15.4 M€ contre 14.6 M€ intégrant un effet de change négatif sur l'exercice de 0.8 M €. Hors impact de change la progression du résultat est de +14%.
- Un patrimoine de 467 sites en exploitation représentant 343.403 m<sup>2</sup> soit une augmentation +49% en cinq ans.
- Un endettement net de 238.8 M€ contre 241.1 M€ l'an dernier.

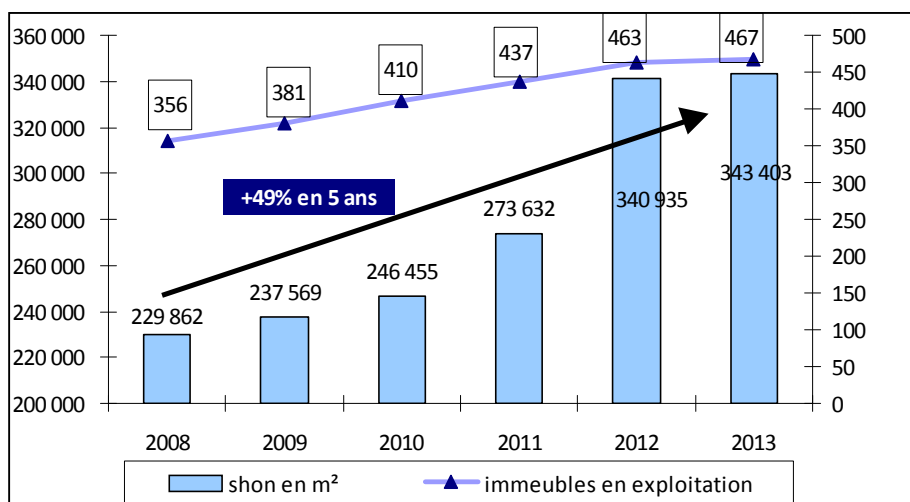
### 1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2013	2012	2011	2010
Nombre de sites	467	463	437	410
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	243 641	240 424	216 619	208 977
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	99 762	100 511	57 013	37 478
<b>Surfaces totales (en m2 shon)</b>	<b>343 403</b>	<b>340 935</b>	<b>273 632</b>	<b>246 455</b>

S.H.O.N

: Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 49% en 5 ans.



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

	m² SHON	m² SHAB	Nombre de sites
Moins de 250 m²	26 211	24 498	188
entre 250 et 2,500 m²	160 840	144 454	257
entre 2,500 et 10,000 m²	71 009	65 985	18
plus de 10,000 m²	85 343	82 884	4
<b>Total</b>	<b>343 403</b>	<b>317 821</b>	<b>467</b>

### 1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

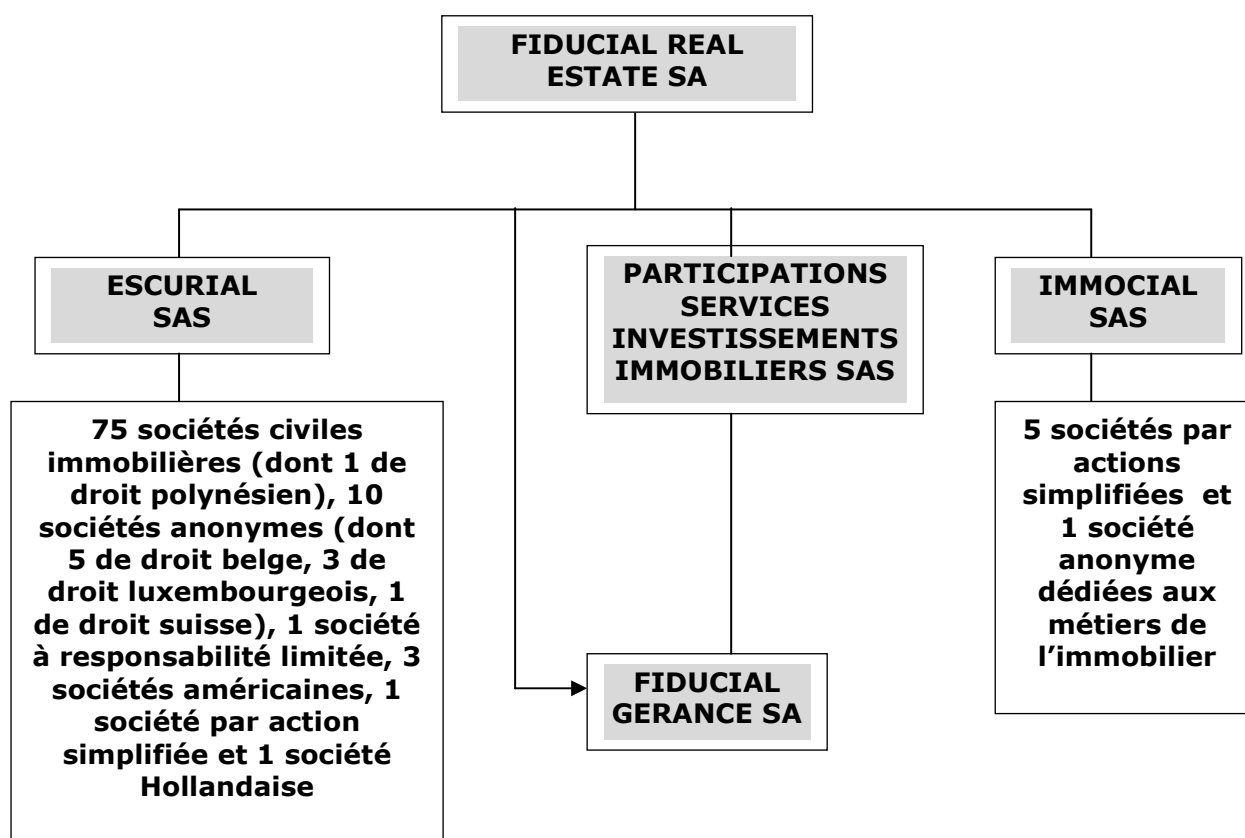
Après un exercice 2011/2012 de fort investissement, Fiducial Real Estate a conduit un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30 /09/2013 représentent une valeur de 60.261 K€. Les immobilisations en cours comprennent notamment au 30 septembre un immeuble de bureaux à Genève dont les travaux sont en cours avec une livraison prévue sur début 2015.

Le carnet d'opérations représente un total de 15.407 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.619 K€ à livrer sur les exercices à venir.

### 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 102 structures juridiques au 30 septembre 2013, est le suivant :



\* Suite à la fusion intervenue fin septembre 2013 entre UFFI Ream et Fiducial Gérance, la nouvelle entité a pris le nom de Fiducial Gérance. Elle est détenue par FRE à hauteur de 37.13% et par PS2I pour 62.87%

\*\* les titres de la société Domocial initialement détenus par Immocial ont été transférés sous Escurial courant 2013

## 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	2012			2013		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	43 727	9 188	52 915	48 285	14 783	63 068
Résultat Opérationnel courant	21 457	3 500	24 957	24 288	2 652	26 940
Résultat Opérationnel	21 236	2 701	23 937	24 565	3 005	27 570

### 1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE 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.

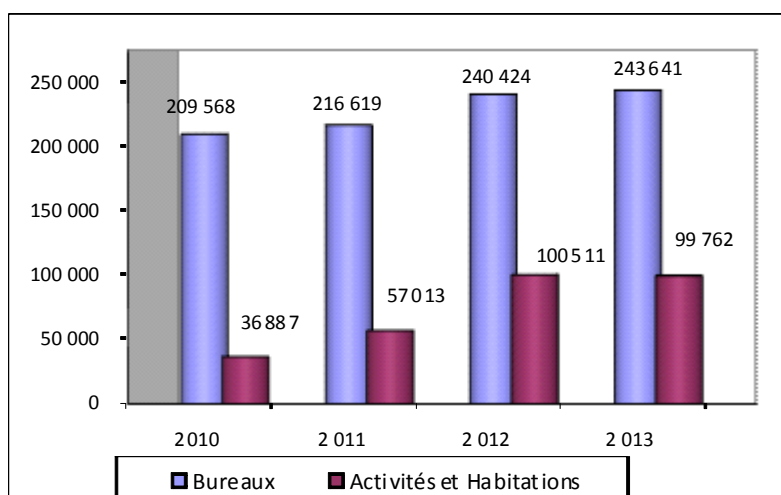
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 343.403 m<sup>2</sup> de S.H.O.N au 30 septembre 2013 en progression de 2.468m<sup>2</sup> par rapport à l'an dernier.

Le groupe est présent en France mais également au Benelux où il est propriétaire de 9.756 m<sup>2</sup> de bureaux et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 14.243 m<sup>2</sup> de bureaux sur 21 sites.

Les revenus locatifs et les valeurs des actifs en exploitation à l'étranger représentent moins de 10% de l'ensemble consolidé.

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

#### A - Patrimoine 343.403m<sup>2</sup>



A titre indicatif au 30 septembre 2013, le taux d'occupation des immeubles est de 96% soit stable par rapports aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

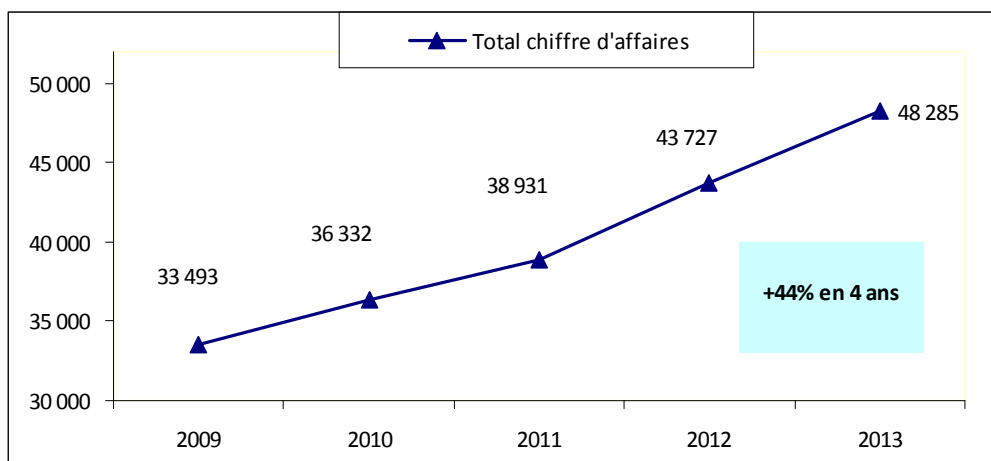
Situation du Patrimoine ( en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m <sup>2</sup> shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2012	463	240 557	100 378	340 935
+ Constructions	4	1 919		1 919
+ Acquisitions	11	575	460	1 035
- Cessions	-3	-1 482	-44	-1 526
+/- ajustement surfaces*	-8	2 072	-1 032	1 040
<b>Total au 30/09/2013</b>	<b>467</b>	<b>243 641</b>	<b>99 762</b>	<b>343 403</b>

\* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et aux remesurages

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 3 sites de Nancy, Saint Giron et Villeurbanne. Ces ventes portent sur une superficie de 1.526m<sup>2</sup> et ont été effectuées pour un prix de 1.189 K€.

### B.- Revenus locatifs 48.3 M€

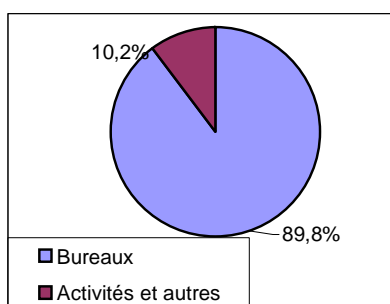
Les revenus locatifs s'établissent à 48,3 M€ contre 43,7M€ l'an dernier soit en progression de 10.5% . Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



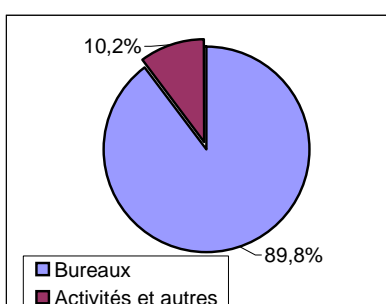
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2011/2012



Exercice 2012 / 2013





## C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 20 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 3.108 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 615 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	m <sup>2</sup>	loyer année pleine k€
Bressuire	France	Bureaux	juin-13	550	92
Rodez	France	Bureaux	janv-13	540	78
Cannes	France	Bureaux	nov-12	236	71
Meyzieu	France	Bureaux	janv-13	310	69

Sur les 3 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 48.702 m<sup>2</sup> et 8.474 K€ de loyers cumulés.

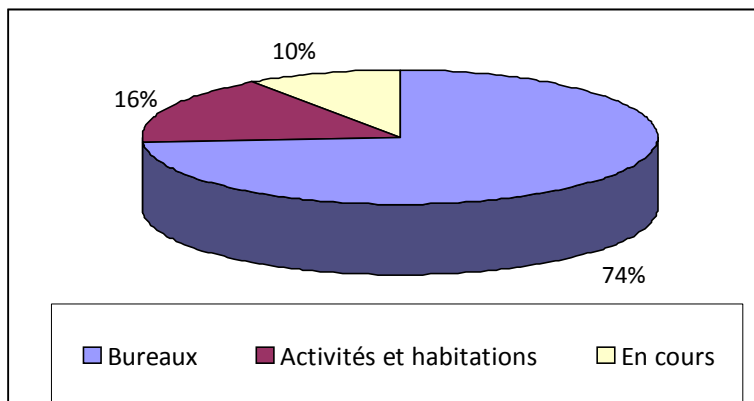
## D - Informations sur sites principaux

15 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 19.159 K€ soit 40% du total. Ces sites sont situés à :

Nom	Nom	S.H.O.N	S.U.B	Revenus locatifs	code type	Valeur brute consolidée
SOLABEL SA	COURBEVOIE	7 179,00	6 561,72	3 011 926,80	BUR	30 359 948
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	5 879,00	5 412,68	2 899 857,64	BUR	25 721 247
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON	13 135,64	11 664,69	2 565 412,29	BUR	28 647 408
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX	16 443,00	16 443,00	1 537 229,03	ENT	10 124 228
LADY OF AMERICA	ARVADA	599,00	599,00	1 279 848,00	BUR	851 737
LA DAME DE LA GRANGE	LYON	5 718,91	5 178,28	1 204 487,39	BUR	14 294 343
LA DAME DE VAISE	LYON	5 511,00	4 956,12	1 139 596,93	BUR	11 000 000
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS	1 991,00	1 574,00	1 106 175,42	BUR	8 156 351
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	4 995,00	4 860,00	792 410,83	BUR	5 000 000
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	3 217,00	3 217,00	725 293,55	BUR	6 500 000
LA DAME VERTE	TOULOUSE	3 710,00	2 841,00	627 839,07	BUR	5 410 381
LA DAME DE L'OUEST	LYON	3 095,86	2 575,92	581 434,42	BUR	3 944 205
LA DAME DU VAR	SAINT LAURENT DU VAR	2 299,00	1 961,20	580 956,27	BUR	5 679 035
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	3 255,00	3 255,00	577 962,00	BUR	6 581 412
LA DAME VERTE	MARSEILLE	1 994,20	1 981,15	528 896,83	BUR	3 665 764
<b>Total Sélection</b>		<b>79 022,61</b>	<b>73 080,76</b>	<b>19 159 326,47</b>		<b>165 936 059</b>

## E - Patrimoine en valeur brute comptable de 612M€

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 chiffre d'affaires Foncière

Par Type de patrimoine

<b>VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	43 465	39 355	35 633
- Activités et habitation	4 918	4 477	3 345
<b>Total revenus locatifs *</b>	<b>48 383</b>	<b>43 832</b>	<b>38 978</b>
Surfaces en m2			
- Bureaux	243 641	240 424	216 619
- Activités et habitation	99 762	100 512	57 013
<b>Total surfaces</b>	<b>343 403</b>	<b>340 936</b>	<b>273 632</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 526</i>	<i>1 452</i>	<i>828</i>

\* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 48 285 K€ en 2012/2013 et de 43 727 K€ en 2011/12). 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 23 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.5Mds d'euros et les loyers de 102M€.

Le métier a continué à bénéficier de la bonne orientation de la collecte sur le marché des parts de SCPI toutefois en diminution par rapport à l'an dernier. Dans le cadre de la mise en place de la convergence des organisations (fusion absorption entre UFFI Ream et Fiducial Gérance) les souscriptions de parts notamment sur la SCPI Buroboutic ont notamment été décalées en fin d'exercice.

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

<b>Natures des prestations</b>	<b>CA Conso 2013</b>	<b>CA Conso 2012</b>	<b>CA Conso 2011</b>
Gestion Immobilière	13 830	8 280	6 354
Gestion Technique	953	908	785
Holding			
<b>TOTAL</b>	<b>14 783</b>	<b>9 188</b>	<b>7 139</b>

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une forte hausse passant de 9.188 K€ l'an dernier à 14.783K€ (+61%) liée principalement à l'effet année pleine de l'intégration de UFFI REAM.

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 10.207 K€ contre 3.134 K€ l'an dernier en lien avec la contribution d'UFFI REAM en année pleine.

- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et de souscriptions dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 3.623K€ contre 4.539 K€ l'an dernier en lien avec le décalage de la souscription sur une SCPI.

### **1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **1.3.1 - Comptes consolidés**

##### **• LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 640,5 M€ en valeur brute et 567,4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 64,3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 10,7 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.7 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 8.1 M€ l'encours clients
- 7.4 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 36,4 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 235,7 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 15,1 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 2013, les impôts différés nets s'élèvent à 2.7 M€ contre 2.8 M€ en 2012. Ils concernent les filiales étrangères pour 2.1 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 167 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2013 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 285.9 M€ dont 265.9 M€ auprès des établissements de crédit. La part des dettes à moins d'un an représente 42,3 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 8.5 M€.

- **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 48.3 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 14.8 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 63.1 M€ en hausse de 10.2 M€ (soit 19%).
- Des charges courantes pour 36.2M€ dont 10.8 M€ de dotations aux amortissements
- Un résultat opérationnel courant de 26.9 M€ contre 25 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 27.6 M€ contre 23.9 M€ l'exercice précédent ; soit une augmentation de 15.5%.
- Un coût de l'endettement financier de 11 M€, en augmentation de 1.5 M€ par rapport à l'exercice précédent du fait des dettes nouvelles liées au financement des investissements de 2011/2012.
- Une fiscalité directe et différée de -0.4 M€ en 2013.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 15.1 M€ contre 14.6 M€ en 2012

### **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.

Le résultat financier enregistre un produit de 5.358 K€ dont l'essentiel provient des produits nets de participations (5.025 K€) reçus des filiales et une charge de 189 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 4.911 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 258	- 685	- 187
Résultat financier	5.169	1.486	2 058
Résultat courant	4.911	801	1 871
Résultat exceptionnel		- 1	
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	4.911	800	1 871

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

Exercice 2013	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	93	69	24	24	

#### 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, 100 % de la société PS2I et 37.13% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2013, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 919 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 29.183 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 68.893 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2013 un bénéfice de 443 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.941 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 610 K€. La société a notamment cédé sa participation dans Domocial à Escurial.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) a généré un bénéfice de 12 K€ sur l'exercice. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 19.094 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 16.781 K€.

La société Fiducial Gérance détenue à 37.13% par FRE et 62.87% par PS2I suite à la fusion absorption entre UFFI Ream et Fiducial Gérance a réalisé un bénéfice de 2.565 K€ pour des capitaux propres de 28.052 K€ et un actif net immobilisé de 22.693 K€.

## 1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2013, 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 L.255-208 et L.255-209 du code de commerce.

Par application de l'article L.225-102 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.

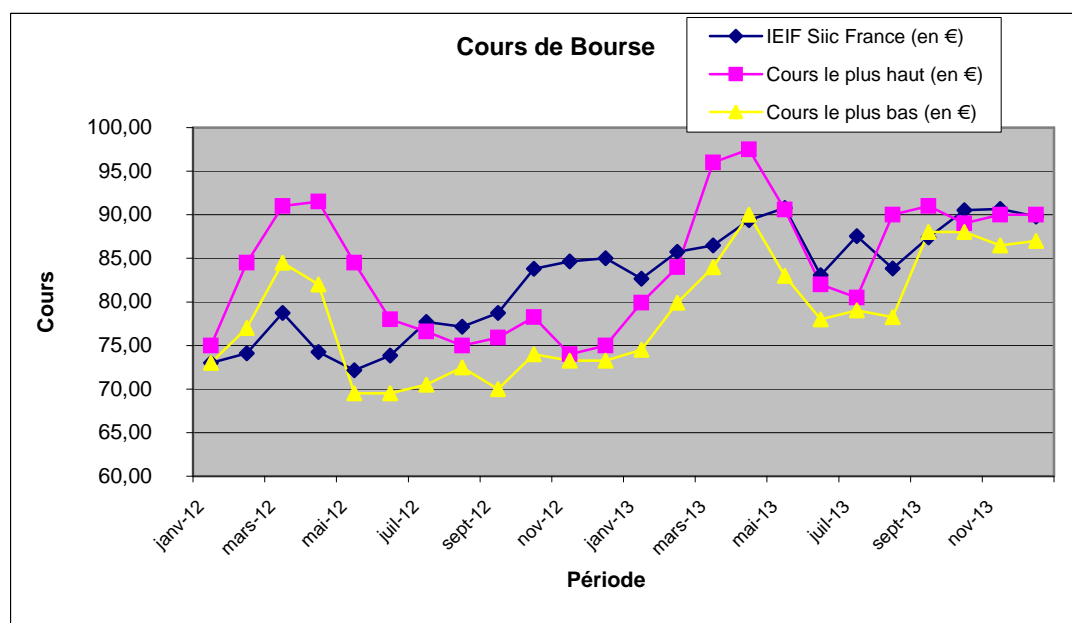
### 1.6.3 - Evolution du cours de bourse

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 2012/2013 a été la suivante :

2012	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-12	73,00	75,00	73,00	291
févr-12	74,09	84,51	77,00	2 004
mars-12	78,74	91,00	84,50	2 515
avr-12	74,26	91,50	82,00	1 642
mai-12	72,16	84,50	69,50	1 614
juin-12	73,84	78,00	69,50	1 069
juil-12	77,69	76,60	70,50	1 143
août-12	77,15	75,00	72,50	805
sept-12	78,74	75,90	70,00	753
oct-12	83,81	78,25	74,00	604
nov-12	84,65	74,00	73,25	47
déc-12	85,02	75,00	73,25	848

2013	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-13	82,68	79,90	74,50	633
févr-13	85,74	84,00	79,91	270
mars-13	86,49	96,00	84,00	1 467
avr-13	89,39	97,50	90,00	541
mai-13	90,77	90,61	83,00	1 068
juin-13	83,06	82,00	78,01	880
juil-13	87,54	80,51	79,03	431
août-13	83,85	90,00	78,25	1 021
sept-13	87,42	91,00	88,02	67
oct-13	90,52	89,01	88,02	137
nov-13	90,68	90,00	86,50	166
déc-13	89,80	90,00	87,00	245

Au 01/10/2012, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 75.90 euros. Au 30/09/2013, le cours de clôture de l'action est de 88.02 euros soit une capitalisation de 212.5 M€. Les cours de l'exercice ont varié en corrélation avec celui de l'indice de référence IEIF Siic France



#### 1.6.4 - 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.

#### 1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

#### 1.6.6 - 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 2013 s'élève à 265 983 K€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 95% contre 91% l'an dernier. Le groupe a profité sur l'exercice de la détente sur les taux de swap pour augmenter ses couverture en souscrivant pour 20,4 M€ de couverture au taux moyen de 1.68% sur 12 ans.

#### Risque de change :

Au 30/09/2013 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 2013 des emprunts en dollars s'élève à 3 002 K€, celui des emprunts en francs suisses à 26 122 K€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2013	30/09/2012
Dollars / euros	0,74046	0,77339
Franc Suisse / euros	0,81630	0,82650

Au titre de l'exercice 2013 cela génère un écart de conversion négatif de -807 K€ contre un écart de conversion positif l'an dernier de 505 K€.

#### Risque sur actions :

Au 30/09/2013, 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 et 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 - DISPOSITIONS EN MATIERE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET SOCIETALE (Loi dite Grenelle II et son décret d'application du 24 avril 2012)**

*FIDUCIAL REAL ESTATE, acteur sur différents métiers de l'immobilier en tant que foncière, constructeur et gestionnaire de biens pour son compte propre ou de ses clients, privilégie une approche durable et responsable dans ses activités. En dépit d'un effectif par nature limité, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place des actions et des processus pertinents pour prendre en compte les problématiques sociales, environnementales et sociétales en lien avec ses métiers. D'autre part, les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont régies par des dispositions réglementaires en terme d'urbanisme, de construction, de contrôle et de gestion des biens pour lesquelles FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure de leur respect.*

### **1.7.1. Informations sociales**

#### **1.7.1.1. Emploi**

##### **1.7.1.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique**

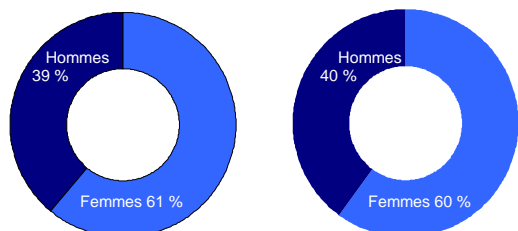
L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 96 collaborateurs au 30 septembre 2013, contre 110 en 2012. La diminution des effectifs de 2012 à 2013 est liée à la réorganisation de l'activité de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

La répartition de cet effectif en pourcentage par sexe, âge et zone géographique est la suivante :

- **Par sexe**

2012

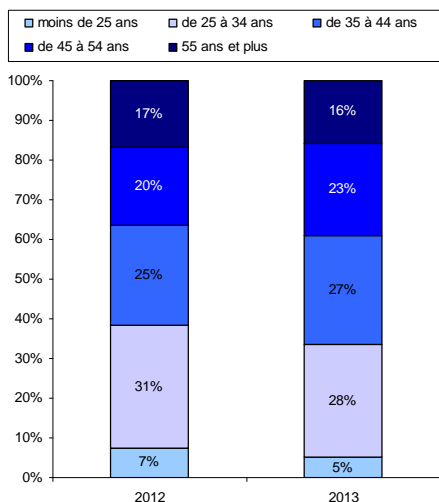
2013



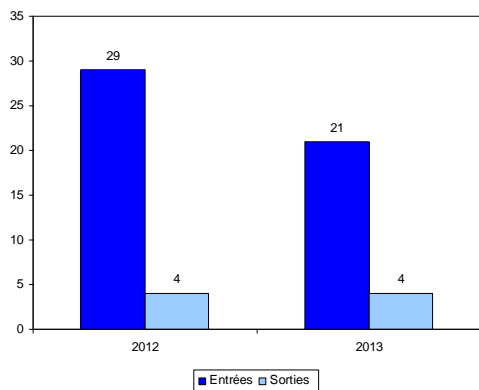
- **Par zone géographique**

Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France

- Par tranche d'âge



### 1.7.1.1.2. Les embauches et les licenciements



### 1.7.1.1.3. Les rémunérations et leur évolution

La politique de rémunération de FIDUCIAL REAL ESTATE est basée sur des principes communs, appliqués de manière décentralisée et adaptés aux spécificités locales du marché du travail et de la législation sociale. Cette politique vise à :

- attirer et fidéliser les talents
- récompenser les performances personnelles et collectives grâce à un modèle de rémunération motivant et souple
- être juste et respecter les objectifs financiers et opérationnels.

La rémunération intègre une part de salaire fixe et des primes.

## **1.7.1.2. Organisation du travail**

### **1.7.1.2.1 L'organisation du temps de travail**

L'horaire hebdomadaire moyen affiché est de 37,20 heures.

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 6 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), cet effectif étant constant depuis 2012.

FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de travailleurs de nuit.

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,55 % du nombre annuel d'heures travaillées (901 heures en 2013, contre 957 en 2012 (0,48 %)).

### **1.7.1.2.2. L'absentéisme**

Le taux d'absentéisme est de 3,83 % en 2013, contre 2,04 % en 2012. La variation est essentiellement due à l'augmentation des absences longues maladies. Ce taux est le rapport entre le nombre de jours ouvrés d'absences maladies (maladies, accident du travail...) et le nombre de jours ouvrés.

## **1.7.1.3. Relations sociales**

### **1.7.1.3.1. L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci**

FIDUCIAL REAL ESTATE accorde une grande importance au dialogue social et à l'expression de ses salariés. Pour les sociétés dont l'effectif induit une représentation du personnel, celles-ci sont représentées par une délégation unique du personnel et le nombre des collaborateurs élus ayant le statut d'IRP est de six.

Par ailleurs, deux représentations syndicales sont présentes afin de négocier avec la direction des accords d'entreprise.

### **1.7.1.3.2. Le bilan des accords collectifs**

Deux accords collectifs ont été préparés et négociés sur l'exercice 2013 au titre de la participation des salariés dont un au titre du déblocage exceptionnel anticipé. Ces accords ont été signés en novembre 2013 après la clôture du présent exercice.

## **1.7.1.4. Santé et sécurité**

### **1.7.1.4.1. Les conditions de santé et de sécurité au travail**

FIDUCIAL REAL ESTATE porte une attention particulière à la sécurité de ses collaborateurs et de ses biens dans tous les pays et pour tous les métiers.

### **1.7.1.4.2. Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail**

Aucun accord n'a été conclu en 2013 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

### **1.7.1.4.3 Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles**

	2013
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	3
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	61
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	17,30
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	0,35
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0

Le nombre d'heures de formation à la sécurité est de 178 heures en 2013, contre 56 heures en 2012.

### **1.7.1.5. Formation**

#### **1.7.1.5.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation**

Les collaborateurs de FIDUCIAL REAL ESTATE interviennent sur différents métiers tels que la construction, la commercialisation, la gestion immobilière, ou encore la gestion administrative. Dans un environnement réglementaire en constante évolution, la politique de formation de FIDUCIAL REAL ESTATE a pour objectif de leur permettre de mettre à jour régulièrement leur niveau de compétences afin d'assurer un niveau de services optimum aux clients et de sécuriser la gestion des actifs immobiliers.

#### **1.7.1.5.2. Le nombre total d'heures de formation**

Le nombre total d'heures de formation en 2013 s'élève à 571 heures, contre 631 heures en 2012. Rapporté à l'effectif, cela représente 5,94 heures de formation par personne, contre 5,73 heures en 2012.

### **1.7.1.6. Egalité de traitement**

#### **1.7.1.6.1. Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes**

Depuis de nombreuses années FIDUCIAL REAL ESTATE est respectueux de la parité hommes/femmes et veille à assurer un traitement égal entre les hommes et les femmes, à situation comparable et dans tous les domaines : recrutement, rémunération, carrière, formation...

#### **1.7.1.6.2. Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées**

De par son activité, FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation d'handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 5 332,04 € à plusieurs centres d'aide par le travail en 2013, contre 1 069,59 € en 2012.

### **1.7.1.6.3. La politique de lutte contre les discriminations**

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations.

A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 22 en 2013, contre 25 en 2012 compte tenu de la baisse de l'effectif.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2013 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des stagiaires, des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (1 alternant en contrat d'alternance au 30 septembre 2013). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 5 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 8 en 2012.

### **1.7.1.7. Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail**

#### **1.7.1.7.1. Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective**

Comme indiqué au travers des relations sociales, FIDUCIAL REAL ESTATE respecte et applique les principes de liberté d'association et de négociation collective.

#### **1.7.1.7.2. L'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession**

En matière d'emploi et de profession, FIDUCIAL REAL ESTATE s'attache essentiellement à la compétence de ses collaborateurs indépendamment de toute autre caractéristique.

#### **1.7.1.7.3. L'élimination du travail forcé ou obligatoire**

En tant qu'entreprise soumise au droit social français et européen, FIDUCIAL REAL ESTATE respecte toutes les dispositions légales en matière sociale et ne s'expose donc pas au travail forcé ou au travail obligatoire.

#### **1.7.1.7.4. L'abolition effective du travail des enfants**

FIDUCIAL REAL ESTATE respecte toutes les dispositions légales en matière sociale et ne s'expose donc pas au travail des enfants. Par la signature du CCAP (Cahiers des Clauses Administratives Particulières), les sous-traitants s'engagent à respecter les dispositions légales en matière sociale et environnementale et FIDUCIAL REAL ESTATE contrôle ce respect régulièrement.

## **1.7.2. Informations environnementales**

### **1.7.2.1. Politique générale en matière environnementale**

#### **1.7.2.1.1. L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement**

FIDUCIAL REAL ESTATE a pour stratégie de construire, acquérir ou rénover des immeubles qui privilégient pour les clients un outil adapté aux besoins de leurs métiers, assurant aux salariés des conditions de travail optimum et assurant un coût global d'exploitation –loyers et charges– performant tout en limitant ses impacts environnementaux. Au titre des métiers exercés par FIDUCIAL REAL ESTATE, les principaux enjeux identifiés en termes d'aspects environnementaux sont :

- le respect des réglementations en vigueur
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie
- la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales pour maîtriser leurs charges
- la sécurité de personnes amenées à travailler sur les chantiers et dans les immeubles.

FIDUCIAL REAL ESTATE a identifié et mis en œuvre les axes d'amélioration et les actions suivants :

- **management et communication** : réunion mensuelle de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements, information et formation des conseils de surveillance des SCPI sur les accords du Grenelle de l'environnement et la situation énergétique des principaux sites
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques
- **consommation durable** : mesure des consommations d'électricité sur 60 sites majeurs, monitoring test sur bâtiment standard pour servir d'étalon
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : anticipation des nouvelles normes sur certains sites, référencement des systèmes d'éclairage LED, et pour le périmètre des SCPI, cartographie des principaux sites gérés par le biais d'un bilan énergétique
- **sécurité** : mise en place d'un CCAP type pour tous les travaux, gestion des ascenseurs, contrôle des installations électriques.

En liaison directe avec la politique de performance environnementale et la mise en œuvre des conformités réglementaires, les outils et démarches suivants sont déployés :

- **mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments** intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques
- **mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées** concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations
- **instauration d'une politique de contrats-cadres** qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc
- **réalisation de bilans énergétiques** effectués sur les principaux sites des SCPI gérées, ils ont permis d'identifier et chiffrer les mesures à mettre en œuvre pour réduire les consommations. Les conseils de surveillance ont reçu une formation et un plan d'action détaillé sera établi une fois connues les dispositions réglementaires.

#### **1.7.2.1.2. Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement**

Tout en ne pouvant prétendre à la qualité d'expert en matière de problématiques de protection de l'environnement, les collaborateurs sont sensibilisés avec celles-ci.

Une réunion mensuelle de la direction immobilière avec l'ensemble des architectes, des chargés d'opérations, des prospecteurs fonciers et des gestionnaires permet d'aborder, concernant les projets de recherche, de construction, de maintenance, de rénovation et d'exploitation, les problématiques liées :

- aux exigences attachées aux projets neufs (RT 2012 HPE, THPE)
- au respect de la charte type et du référencement des solutions techniques
- aux échanges sur les bonnes pratiques et choix innovants liées aux rénovations du parc.

### **1.7.2.1.3. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

FIDUCIAL REAL ESTATE veille à intégrer dans sa démarche d'éco-conception et d'éco-construction les aspects environnementaux en anticipant, lorsque c'est possible, les évolutions de la réglementation :

- le bâtiment de Flers sur l'Orne livré en juin 2013 a été réalisé selon la réglementation RT 2012 et d'autres opérations livrables en 2014 ont été réalisées en intégrant dès la conception la RT 2012 (Saint Girons, Amiens, Nogent)
- en 2013, FIDUCIAL REAL ESTATE a défini un référencement type qui sera mis en œuvre sur les nouvelles rénovations et constructions à partir de 2014 grâce aux tests effectués sur des produits d'éclairage LED lors d'opérations de rénovation de ses bâtiments
- des réflexions sont en cours sur la mise en œuvre de la RT 2012 THPE pour certains nouveaux projets notamment sur Lyon.

### **1.7.2.1.4. Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours**

De par la nature des activités exercées par FIDUCIAL REAL ESTATE, aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'ont été constituées.

### **1.7.2.2. Pollution et gestion des déchets**

#### **1.7.2.2.1. Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement**

La structure du patrimoine de FIDUCIAL REAL ESTATE n'est pas de nature à s'exposer aux risques sanitaires importants mais FIDUCIAL REAL ESTATE a opté pour une démarche préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

- **suppression de l'amiante** : le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 impose d'achever toutes recherches d'amiante et préconise la constitution de dossiers techniques destinés aux locataires. FIDUCIAL REAL ESTATE a achevé ce projet en 2005 sur les sites en pleine propriété. Pour les immeubles situés 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.
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué un inventaire exhaustif concernant les sites gérés par un contrat cadre CVC, des installations utilisant du gaz R22 pour anticiper les opérations de renouvellement de ces équipements. L'ensemble de ces démarches a permis de choisir des préconisations d'équipements et d'obtenir comme sur le site test de Toulouse une baisse de la consommation de plus de 33 % après rénovation. FIDUCIAL REAL ESTATE a développé des contrats-cadres type pour encadrer les obligations des prestataires et ainsi diminuer les taux de pannes et les recharges de fréons. Concernant l'obligation d'inspection pour les équipements dont la puissance est supérieure à 12 kw/h, il a été conduit une campagne de sensibilisation des prestataires. Les contrôles seront débutés sur l'année 2014.
- **pollution des sols** : dans le cas d'un risque potentiel lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur
- **peinture au plomb** : préalablement au lancement de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation dans les immeubles anciens, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence de peinture de plomb.

#### **1.7.2.2.2. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets**

Une sensibilisation est faite régulièrement avec les principaux locataires concernant l'organisation du recyclage et l'élimination des déchets et ce dans le cadre de notes Groupe qui traitent régulièrement de ces points.

### 1.7.2.2.3. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Les sites de FIDUCIAL REAL ESTATE sont peu ou pas concernés par l'application de telles mesures.

### 1.7.2.3. Utilisation durable des ressources

#### 1.7.2.3.1. La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

La consommation d'eau concerne principalement les locataires, de ce fait, elle est non maîtrisable par FIDUCIAL REAL ESTATE et ne reflète pas une efficacité du bâtiment.

#### 1.7.2.3.2. La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

Les sites de FIDUCIAL REAL ESTATE sont peu ou pas concernés par l'application de telles mesures.

#### 1.7.2.3.3. La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place un suivi des consommations électriques à l'aide d'un outil informatique de la société EDF sur une sélection de 58 sites de bureaux en tarif « jaune » et sur les cinq principaux sites de bureaux qui se situent à Lyon, Angers et à Paris. Ce suivi a été mis en place pour améliorer l'efficacité énergétique. Ces sites représentent 84 155 m<sup>2</sup> soit 39 % du total des immeubles de bureaux. Sachant que le processus de collecte de données est complexe et que FIDUCIAL REAL ESTATE clôture ses comptes en date du 30 septembre, les consommations sur les années civiles de 2011 et 2012 sont les suivantes :

	2011	2012	Variation
Superficie de l'échantillon retenu (en m <sup>2</sup> )	84 155	84 155	
Consommation d'énergie (en kw/h)	10 656	11 092	4,1 %
	573	313	
Consommation d'énergie/m <sup>2</sup>	127	132	4,1 %

La progression de 2011 à 2012 s'explique principalement par un hiver 2012 plus rigoureux.

La pyramide de classification suivante illustre les consommations d'énergie des 63 sites constituant l'échantillon :

		Nb de sites	Répartition
A	<50	0	0 %
B	51-110	1	2 %
C	111-210	15	24 %
D	211-350	38	60 %
E	351-540	8	12 %
F	541-750	1	2 %
G	>750	0	0 %
	(moyenne française*)	63	100 %

\* Selon OID (Baromètre 2012 - performance énergétiques bureaux)

FIDUCIAL REAL ESTATE obtient une moyenne de 340 qui est inférieure à la moyenne française de 470 k wh/m<sup>2</sup> sub/an.



Du fait que la plupart des bâtiments soient en copropriété et que l'énergie du gaz soit très peu développée sur les sites, FIDUCIAL REAL ESTATE n'a pas pu à l'heure actuelle faire remonter les données.

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place en 2013, sur le site de Flers sur l'Orne, un suivi des consommations des énergies dans le cadre de la RT 2012 sur le comptage énergétique par utilité (eau chaude, électricité, climatisation...). La mesure des consommations sur ce bâtiment permettra de disposer de données « étalon » pour servir de comparatif aux autres sites et ainsi mettre en place les mesures correctives nécessaires.

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place un suivi annuel des consommations des fluides (eau, gaz, électricité, fuel...) pour les principaux sites – sièges – de FIDUCIAL REAL ESTATE afin de détecter les sources d'économies potentielles. Sur l'exercice 2013, les constats ont conduit à réaliser les actions suivantes :

- remplacement de la chaudière au fuel d'un immeuble à Lyon par une chaudière au gaz à condensation
- mise en place au sein d'un immeuble à Lyon d'une centrale visant à améliorer la régulation des consommations électriques.

Par ailleurs, conscient des impacts environnementaux, FIDUCIAL REAL ESTATE agit sur trois thèmes principaux :

- **fluides frigorigènes et installations CVC** : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE a entrepris une campagne de recensement visant à remplacer progressivement les groupes froids. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2013 sur les sites de Limoges, Bordeaux et Agen. L'objectif assigné à ces opérations est une réduction de 20 % des consommations tout en améliorant le confort des utilisateurs. Suite au décret n°2010-349 du 31 mars 2010 renforçant l'obligation de contrôles périodiques sur les installations de CVC, FIDUCIAL REAL ESTATE a engagé les démarches nécessaires visant à recenser le parc des installations concernées et a confié des missions de vérification à des organismes tiers
- **toiture et équipement photovoltaïques** : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). FIDUCIAL REAL ESTATE met en place des toitures végétales notamment sur les sites de Lyon, Chambry-sur-Laon, Flers de l'Orne pour améliorer l'isolation thermique des bâtiments et réduire les bassins de rétention d'eaux pluviales. FIDUCIAL REAL ESTATE a réalisé un audit sur la possibilité d'équiper les toitures de panneaux photovoltaïques. Après un premier projet réalisé sur le site de Saint-Jean-de-Bournay permettant l'installation d'un équipement générant 27 000 kW par an, douze autres projets ont été réalisés ou sont en cours de livraison pour un potentiel de production annuelle de 67 750 KW/h
- **façades et étanchéité** : dans le cadre du plan pluriannuel de travaux, les rénovations de façades sont mises à profit pour modifier certaines huisseries et menuiseries afin d'améliorer l'isolation thermique.

#### **1.7.2.3.4. L'utilisation des sols**

Les sols utilisés sont pour l'essentiel situés dans des zones d'activités déjà implantées. En conséquence, il n'y a pas de développement de surface sur des zones rurales ou des zones protégées et toutes les constructions se font en respect des réglementations urbanistiques.

Dans le cadre de la gestion de groupements forestiers, il existe des plans de gestion de forêts visant à gérer les obligations de plantation en lien avec les opérations de coupe de bois.

### **1.7.2.4. Changement climatique**

#### **1.7.2.4.1. Les rejets de gaz à effet de serre**

Pour les 63 bâtiments principaux, la situation des précédentes années, au regard de la consommation en énergie finale et des rejets de gaz à effet de serre (le calcul des tonnes de CO2 a été effectué selon le référentiel utilisé pour le calcul du DPE (source CNIDEP – arrêté du 15/09/2006) est la suivante :

	2011	2012
Rejets totaux (en t eq. CO2)	1 132	1 174
Rejets (en kg eq. CO2/m <sup>2</sup> )	13	14
Référence nationale *	25	25

\* Selon OID (Baromètre décembre 2012 - performance énergétiques bureaux)

Les émissions de gaz à effet de serre en kg eq. CO2 par mètre carré sur les dernières années sont illustrées par la pyramide de classification suivante :

	Nb de sites	Répartition
<b>A</b> < 5	4	6 %
<b>B</b> 5 à 10	40	64 %
<b>C</b> 10 à 20	16	25 %
<b>D</b> 20 à 35 (moy. française)	1	2 %
<b>E</b> 35 à 55	2	3 %
<b>F</b> 55 à 80	0	0 %
<b>G</b> > 80	0	0 %
	63	100 %

FIDUCIAL REAL ESTATE obtient une moyenne de 14 kg eq. CO2, inférieure à la moyenne nationale de 25 kg eq. CO2.

#### **1.7.2.4.2. L'adaptation aux conséquences du changement climatique**

Le modèle métier de FIDUCIAL REAL ESTATE n'est pas impacté - en dehors d'autres aspects évoqués dans ce rapport - par le changement climatique.

### **1.7.2.5. Protection de la biodiversité : les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité**

La nature des activités de FIDUCIAL REAL ESTATE n'impliquant pas ces risques, il n'y a pas d'actions lancées à ce niveau.

### **1.7.3. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable**

#### **1.7.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société**

##### **1.7.3.1.1. En matière d'emploi et de développement régional**

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 467 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

### **1.7.3.1.2. Sur les populations riveraines ou locales**

Grâce à ses opérations de rénovation, de construction et d'acquisition, FIDUCIAL REAL ESTATE contribue naturellement à l'essor économique et social des villes où son activité est implantée.

### **1.7.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines**

#### **1.7.3.2.1. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations**

Le groupe FIDUCIAL est présent sur de nombreux salons étudiants pour présenter l'activité et les types d'emplois proposés. Des contacts réguliers ont lieu avec Pôle Emploi pour les postes à pourvoir sur l'ensemble du territoire national et pour certaines qualifications plus spécifiques il est proposé, en partenariat avec les établissements de formation, d'accueillir des contrats de qualification ou des contrats en alternance pour faciliter l'insertion de jeunes adultes dans la vie active.

#### **1.7.3.2.2. Les actions de partenariat ou de mécénat**

Appartenant au groupe FIDUCIAL, les actions de partenariat et de mécénat sont pilotées et animées par le groupe. En particulier, le groupe FIDUCIAL apporte son soutien à un certain nombre de clubs sportifs et associations dont il partage les valeurs. En 2013, FIDUCIAL a renouvelé pour la sixième année son partenariat avec le Stade Toulousain de rugby. FIDUCIAL est partenaire de l'association Sport dans la ville qui favorise l'insertion de jeunes par le sport. FIDUCIAL est également partenaire de l'association Courir pour elles, qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers qui touchent les femmes. De plus, FIDUCIAL est mécène de la Fondation EM Lyon (Business School européenne) au travers de deux projets : Entrepreneurs pour le Monde et Global Master entrepreneuriat France/USA/Chine. Ces projets contribuent à promouvoir des valeurs entrepreneuriales et de responsabilité sociale. Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLIMSO Multiples du Soleil.

### **1.7.3.3. Sous-traitance et fournisseurs**

#### **1.7.3.3.1. La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux**

Les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont peu ou pas concernées par l'application de telles mesures. La politique d'achat conduite par FIDUCIAL REAL ESTATE est définie soit au travers du CCAP soit à partir de préconisations de produits respectueux de l'environnement.

#### **1.7.3.3.2. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale**

Le respect des différentes obligations par les entreprises de travaux partenaires est assuré par :

- la présence régulière chaque mois des responsables d'opérations sur les chantiers
- la mise en place d'un CCAP type utilisé pour tous les travaux rappelant spécifiquement aux entreprises leurs obligations en matière de sous-traitance, code du travail, assurance et précisant la nécessité de fournir des attestations sur l'honneur en terme de respect des déclarations fiscales.
- le contrôle du respect par les sous-traitants de leurs obligations légales

#### **1.7.3.4. Loyauté des pratiques**

##### **1.7.3.4.1. Les actions engagées pour prévenir la corruption**

Les procédures applicables dans les échanges avec les tiers sont connues des collaborateurs et présentées aux tiers concernés. Le système d'information de FIDUCIAL REAL ESTATE est sécurisé au niveau de l'intégrité des données et de la traçabilité des intervenants. Les habilitations d'accès à ce système d'information sont données par une organisation centralisée et indépendante. Les commissaires aux comptes sont amenés, dans le cadre de leur mission légale, à contrôler la bonne application des procédures opérationnelles dont le respect des processus de négociation avec les tiers de l'entreprise.

##### **1.7.3.4.2. Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs**

Les implantations et l'aménagement des locaux sont vus en concertation avec les futurs utilisateurs afin qu'ils disposent de locaux répondant aux exigences et besoins de leur métier. Des diagnostics électriques sont régulièrement effectués, et FIDUCIAL REAL ESTATE assure pour le compte de ses locataires le respect des dispositions en matière de vérification des équipements au travers de contrats-cadres. À la demande des utilisateurs, il est installé des dispositifs sécurisant les accès ou facilitant la surveillance des locaux.

De plus, le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs a pour finalité d'assurer et de renforcer la sécurité des utilisateurs. L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et un plan de travaux pluriannuel a été établi. FIDUCIAL REAL ESTATE a effectué les audits nécessaires pour respecter les obligations devant être mises en œuvre pour fin 2013. Les conclusions de ces audits ont été intégrées dans le plan pluriannuel afin de respecter les attendues de cette réglementation. Concernant les obligations de conformité à effectuer avant fin 2018, un plan pluriannuel de travaux a déjà été réalisé.

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer les contrôles électriques quadriennaux des installations par un tiers indépendant. Au 30 septembre 2013, plus de la moitié des sites (en application du décret n°2010-1016 du 30 août 2010) ont été contrôlés et les travaux nécessaires ont été intégrés dans les plans pluriannuels.

#### **1.7.3.5. Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme**

FIDUCIAL REAL ESTATE est attentif aux actions qui seraient de nature à nuire aux droits de l'Homme. Toutefois, FIDUCIAL REAL ESTATE travaille exclusivement avec des sous-traitants locaux majoritairement français soumis au droit français. FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure, lors de la signature des marchés, qu'ils sont en règle vis-à-vis de cette réglementation.

## 1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

<b>Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2013	30/09/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	63 576	82 791
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>63 576</b>	<b>82 791</b>

<b>Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2013		Montant au titre de l'exercice 30/09/2012	
	Dus	Dus	Dus	Versés
Rémunération fixe	63 576	63 576	82 791	82 791
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

<b>Les jetons de présence</b>		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2013	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2012
Bertrand Cote	<b>Néant</b>	
Jean-Pierre JARJAILLE	<b>Néant</b>	
Hubert JACOLIN	<b>Néant</b>	
TOTAL		

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
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
				<b>Néant</b>		

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
			<b>Néant</b>	

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>					
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
			<b>Néant</b>		

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
			<b>Néant</b>	

## **1.9 - 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 Jean Philippe MARTIN

### *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





**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**II – SITUATION DU PATRIMOINE**

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

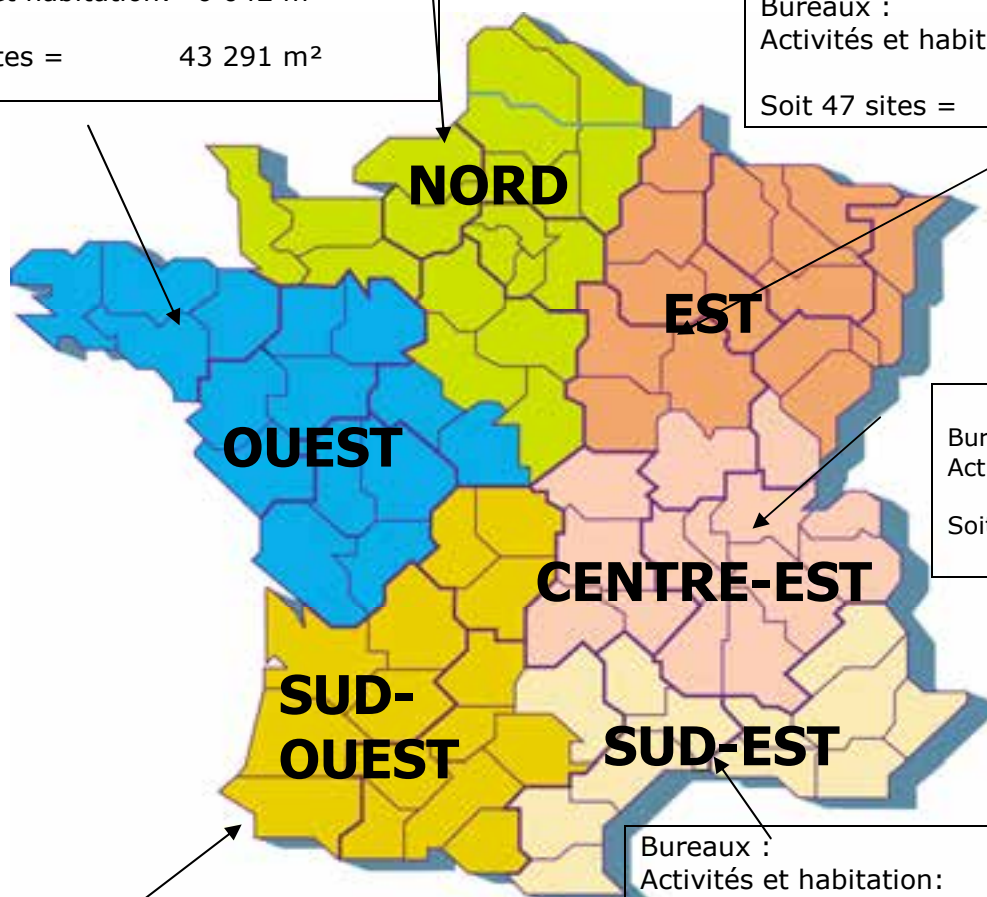
Données en M<sup>2</sup>

Bureaux :	44 898 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	3 794 m <sup>2</sup>
Soit 83 sites =	48 692 m <sup>2</sup>

<b>Total Périmètre France et DOM/TOM</b>	
Bureaux :	219 693 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	99 712 m <sup>2</sup>
<b>Soit 432 sites =</b>	<b>319.405 m<sup>2</sup></b>

Bureaux :	37 249 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	6 042 m <sup>2</sup>
Soit 63 sites =	43 291 m <sup>2</sup>

Bureaux :	17 829 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	2.721 m <sup>2</sup>
Soit 47 sites =	20.550 m <sup>2</sup>



Bureaux :	67 615 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	81 497 m <sup>2</sup>
Soit 104 sites =	149.111 m <sup>2</sup>

Bureaux :	22 386 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	1 659 m <sup>2</sup>
Soit 57 sites =	24.045 m <sup>2</sup>

Bureaux :	27 070 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	3 999 m <sup>2</sup>
Soit 71 sites =	31.069 m <sup>2</sup>
(Y compris la Corse)	

<b>ANTILLES / Polynésie</b>	
Bureaux :	2 646 m <sup>2</sup>
Soit 7 sites =	2 646 m <sup>2</sup>

## 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 = 9.756m<sup>2</sup>**



**Total Périmètre Etats Unis :**  
**Soit 21 sites = 14.243 m<sup>2</sup>**



**III – COMPTES CONSOLIDES**

**3-1 : BILAN CONSOLIDE****ACTIF  
(en milliers d'euros)**

BILAN ACTIF	Note	30/09/2013			30/09/2012
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	<b>1</b>	26 781	454	26 327	25 451
IMMEUBLES DE PLACEMENT	<b>1</b>	612 013	72 168	539 845	532 719
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	<b>1</b>	743	495	248	320
ACTIFS FINANCIERS	<b>1</b>	993	95	898	1 037
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	<b>6</b>	80		80	367
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>640 610</b>	<b>73 212</b>	<b>567 398</b>	<b>559 894</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
STOCKS	<b>2</b>	10 688	1 048	9 640	9 642
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	<b>3</b>	17 193	964	16 229	16 125
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		36 448		36 448	42 616
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>64 329</b>	<b>2 012</b>	<b>62 317</b>	<b>68 383</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>704 939</b>	<b>75 224</b>	<b>629 715</b>	<b>628 277</b>

**PASSIF**  
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2013	30/09/2012
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		195 524	177 878
Résultat net -Part Groupe		15 149	14 595
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>4</b>	<b>235 673</b>	<b>217 473</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 391	1 281
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</b>	<b>4</b>	<b>237 064</b>	<b>218 754</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Passif d'impôts différés	<b>6</b>	2 731	2 824
Passifs financiers long terme	<b>7</b>	243 613	249 894
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>246 344</b>	<b>252 718</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers court terme	<b>7</b>	42 285	44 080
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>8</b>	98 825	104 744
Dettes sur immobilisations	<b>8</b>	4 024	5 246
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>145 134</b>	<b>154 070</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>629 715</b>	<b>628 277</b>

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

	Note	30/09/2013	30/09/2012
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>11</b>	63 068	52 914
Achats consommés	-	1 160	824
Charges de personnel	-	6 249	2 849
Charges externes	<b>12</b>	14 605	11 320
Impôts et taxes	-	4 524	4 228
Dotation aux amortissements et dépréciations	<b>13</b>	10 801	9 504
Reprise de provisions pour dépréciation	-	591	101
Autres produits d'exploitation	-	712	875
Autres charges d'exploitation	-	92	208
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		26 940	24 957
Autres produits et charges opérationnels	<b>14</b>	630	1 020
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		27 570	23 937
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		32	177
Coût de l'endettement financier brut	-	11 034	9 705
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>15</b>	11 002	9 528
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>15</b>	774	544
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	<b>16</b>	436	315
<b>RESULTAT NET</b>		15 359	14 638
dont part revenant au Groupe		15 149	14 595
dont participation ne donnant pas le contrôle		210	43
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		2 414 000	2 414 000
<b>RESULTAT PAR ACTION (€)</b>		6,36	6,06
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION</b>		6,36	6,06

**Présentation du résultat global**

Résultat net	Ref	15 359	14 638
Ecarts de conversion	-	95	96
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>7</b>	4 093	6 079
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	30	
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>19 327</b>	<b>8 655</b>
Part du Groupe		19 117	8 612
Participation ne donnant pas le contrôle		210	43

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

<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b>	<b>Note</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net		15 359	14 638
Amortissements et provisions	<b>1</b>	8 571	10 827
Plus et moins-values de cession		- 217	- 73
Impôt différé	<b>16</b>	281	253
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		- 32	2 669
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>		<b>23 961</b>	<b>28 314</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<b>1</b>	- 19 996	- 136 684
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<b>1</b>	1 927	2 125
Acquisitions d'immobilisations financières	<b>1</b>	- 34	- 180
Cessions d'immobilisations financières	<b>1</b>	188	43
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		- 1 222	
Incidence des variations de périmètre (a)		- 1 000	- 20 405
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>		<b>- 20 138</b>	<b>- 155 101</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés		- 1 041	- 884
Nouveaux emprunts	<b>7</b>	28 125	108 614
Remboursements d'emprunts	<b>7</b>	- 31 931	- 25 374
Variation des comptes courants		- 4 944	43 757
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>		<b>- 9 791</b>	<b>126 113</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>- 5 968</b>	<b>- 674</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>		<b>42 192</b>	<b>42 866</b>
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>		<b>36 224</b>	<b>42 192</b>

(a) correspond au montant de l'investissement de P2SI déduction faite de la trésorerie de la société à date d'entrée et du solde du prix restant à payer.



## Trésorerie et équivalent de trésorerie

<b>LIBELLE</b>	<b>30/09/13</b>	<b>30/09/12</b>	<b>VARIATION</b>
Placements de trésorerie	23 444	30 582	-7 138
Disponibilités	13 004	12 034	969
<b>Total actif</b>	<b>36 448</b>	<b>42 616</b>	<b>-6 168</b>
Concours bancaires	-224	-424	200
<b>Total passif</b>	<b>-224</b>	<b>-424</b>	<b>200</b>
<b>Tresorerie Nette</b>	<b>36 224</b>	<b>42 192</b>	<b>-5 969</b>

La trésorerie nette s'élève à 36 224 K€ dont 12 780 K€ de disponibilités et 23 444 K€ de comptes à terme.

<b>K€</b>	<b>30/09/2013</b>		<b>30/09/2012</b>
	<b>Brut</b>	<b>Valeur de marché</b>	<b>Brut</b>
SICAV			26 900
CAT	23 444	23 444	3 682
	<b>23 444</b>	<b>23 444</b>	<b>30 582</b>

Au 30/09/2013, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

Les comptes à terme sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 2.525 k€.

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)**

	Notes	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>Au 30/09/2011</b>		<b>25 000</b>	<b>123 237</b>	<b>13 052</b>	<b>48 314</b>	<b>101</b>	<b>209 705</b>	<b>1 278</b>	<b>210 983</b>
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat			13 052	- 13 052			-		-
Dividendes versés			- 844				- 844	- 40	- 884
Resultat de l'exercice				14 595			14 595	43	14 638
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				- 6 079		- 6 079		- 6 079
Correction erreur							-		-
Ecart de conversion						96	96		96
Variation de périmètre							-		-
Autres variations							-		-
<b>Au 30/09/2012</b>		<b>25 000</b>	<b>135 445</b>	<b>14 595</b>	<b>42 235</b>	<b>197</b>	<b>217 473</b>	<b>1 281</b>	<b>218 754</b>
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat			14 595	- 14 595			-		-
Dividendes versés			- 942				- 942	- 100	- 1 042
Resultat de l'exercice				15 149			15 149	210	15 359
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				4 063		4 063		4 063
Correction erreur							-		-
Ecart de conversion						- 95	- 95		- 95
Variation de périmètre							-		-
Autres variations			25				25		25
<b>Au 30/09/2013</b>		<b>25 000</b>	<b>149 123</b>	<b>15 149</b>	<b>46 298</b>	<b>102</b>	<b>235 673</b>	<b>1 391</b>	<b>237 064</b>

## **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 2013 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 de parcs immobiliers.

#### **3.5.1.1 - Référentiel**

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2013 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 2012, à l'exception des amendements de l'IAS 1 (Présentation des autres éléments du résultat global) 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.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2013, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 12 - Amendements Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 révisée - révision de la norme Avantages du personnel
- IAS 27 amendée - Etats financiers individuels
- IAS 28 amendée - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises.
- Amendements IAS 32 Instruments financiers - Présentation - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 - Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 et IFRS 9 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants
- IFRS 1 - Amendement Prêts publics
- IFRS 7 - Amendement Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 - Partenariats
- IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur
- Dispositions transitoires - modifications d'IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : Etats financiers consolidés, partenariats et informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

- Entités d'investissement - amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Etats financiers consolidés, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, Etats financiers individuels
- IFRIC 20 - Nouvelle interprétation, Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert
- IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique

L'application de ces normes et interprétations 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 2014.

#### **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<sup>er</sup> 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 des acquisitions de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier. Pour les acquisitions de sociétés de prestations de services, l'écart est généralement affecté en valeur de fonds de commerce.

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

#### **3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises**

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

#### **3.5.1.7 - 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, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

### **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 1er 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 :

<b>Décomposition</b>	<b>% de valeur d'achat du bien</b>	<b>Durée utilité (fonction du type d'immeubles)</b>
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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre 2005 » : il a été retenu comme coût d'entrée la valeur de marché qui constitue la nouvelle base amortissable à laquelle s'applique la grille de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

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

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

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

### **Crédit bail immobilier :**

Conformément à la norme IAS 40 et IAS 17, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

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

#### **3.5.2.4 - Actifs financiers**

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

#### **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.

Coûts 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 - 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 - 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 - Avantages au personnel**

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

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

### **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 2013, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
<b>FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ESCURIAL</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIDUCIAL GERANCE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
<b>BATICIAL</b>	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
<b>IMMOICIAL GESTION</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOICIAL</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIMOBAT</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>PROMOCIAL</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOICIAL TRANSACTIONS</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DOMOCIAL</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>EDIFIAL</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ASACA</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ASAB</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME BLEUE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DU VAR</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DU MAINE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME ROSE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE SAVOYAN</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE L'AIN</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME VERTE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME BLANCHE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME MAUVE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE GORGE DE LOUP</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE LA SAONE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE FLANDRE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE HYERES</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE SAINT-AIGNAN</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
<b>LA DAME DES CYGNES</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE PONTIVY</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME D'YVETOT</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LA DAME DE LA TARENTEISE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BARMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
HONORE ET DEBRABANT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU VERVIERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Msgr Tepano - Immeuble Ateivi 98713 Papeete	IG	100%	100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME 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 DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA RIVE	8, rue du Mont-de-Sion 1206 Genève	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
<b>FIDUCIAL GERANCE (Anciennement UFFI REAM)</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>UFFI SAS</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
<b>PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (PS2I)</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>LADY OF MANHATTAN</b>	80 State Street Albany, New York, 12207 USA	IG	100%	100%

IG : Intégration globale

### Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM au 30 septembre 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2012.

- Dissolution anticipée et simplifiée d'UFFI SAS au 1<sup>er</sup> avril 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2012 par la société PS2I.

### 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	30/09/2012	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	Var Périmètre	30/09/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>	25 782	-	-	-	0	1 000	26 781
<b>TOTAL</b>	<b>25 782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>26 781</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Installations techniques	44						44
Autres immobilisations corporelles	903		4	47	247		699
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	86 751	- 300	279	942	134		87 538
Constructions	442 000	- 677	9 120	2 527	1 193		451 776
Agencements	11 576	- 12	363	511			12 438
Immobilisations en cours	54 999	- 422	9 524	15 934	726		60 261
Avances et acomptes	0						0
<b>TOTAL</b>	<b>596 274</b>	<b>- 1 412</b>	<b>234</b>	<b>19 961</b>	<b>2 301</b>	<b>-</b>	<b>612 756</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés	1						1
Autres immo. financières	1 135	-	-	46	188	-	992
<b>TOTAL</b>	<b>1 136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>188</b>	<b>-</b>	<b>993</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>623 190</b>	<b>- 1 412</b>	<b>234</b>	<b>20 007</b>	<b>2 489</b>	<b>1 000</b>	<b>640 530</b>

La variation de périmètre correspond à un complément de prix lié à l'acquisition du Groupe PS2I en application des clauses contractuelles.

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24 219 K€ de l'écart d'acquisition de PS2I affecté en Fonds de Commerce.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 82 261 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 15 251 K€
- Constructions 67 010 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2012	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	Autres mvt	30/09/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>	331		124			454
<b>TOTAL</b>	331	-	124	-	-	454
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Installations techniques	39		1			40
Autres immobilisations corporelles	588		70	203		455
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	60 485	- 50	10 124	883	525	70 201
Agencements	2 124	- 5	420	53	- 519	1 967
<b>TOTAL</b>	63 235	- 55	10 615	1 139	6	72 662
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	98			3		95
<b>TOTAL</b>	98	-	-	3	-	95
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>63 664</b>	<b>- 55</b>	<b>10 739</b>	<b>1 142</b>	<b>6</b>	<b>73 212</b>

Afin de s'assurer de la cohérence des valeurs comptables actuelles le Groupe est amené :

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants.

- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant plus de la moitié de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues.

Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2013 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m <sup>2</sup> /a0		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	6 à 7,25%	8 à 8,50%	2,5 à 3,5%	300 à 500€/m <sup>2</sup>	100/110 €/m <sup>2</sup>	NS
Grandes métropoles	6,50 à 8%	8 à 11%	3,5 à 4%	140 à 200€/m <sup>2</sup>	35 à 45€/m <sup>2</sup>	120 à 180€/m <sup>2</sup>
Province	7 à 8,25%			120 à 150€/m <sup>2</sup>		

\* non significatif au global. La valeur par comparaison est plus adaptée à ce type de bien.

**Compte tenu du poids prépondérant de l'activité de bureaux (90% des revenus locatifs) cela donne un taux moyen de rendement entre 7 et 8% pour l'ensemble des revenus locatifs.** Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/-1% seraient les suivantes :

Avec un taux de rendement de	7%	8%
Revenus locatifs	48 383	48 383
La valeur de l'immobilier ressort à	691 186	604 788
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	-86 398	-67 199
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	115 198	86 398

## Note 2 - Stocks

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

Les biens ont fait l'objet d'une valorisation par rapport à leur valeur d'intérêt.

## Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation en valeur brute se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2013	30/09/2012
Avances et acomptes versés	1 707	2 676
Créances Clients	8 085	7 714
Autres créances		
Créances sociales	11	12
Créances fiscales	6 161	5 354
Comptes courants	7	8
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	292	327
Créances fiscales IS	2	66
Sous total autres créances	6 473	5 767
Charges constatées d'avance	928	871
<b>TOTAL</b>	<b>17 193</b>	<b>17 028</b>

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 4 964 K€.

### Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2013
Dépréciation sur stock	1 048				1 048
Dépréciation sur clients	805	61			866
Dépréciation sur débiteurs divers	98				98
	1 951	61	-	-	2 012

### Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2013, 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.

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)	30/09/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	30/09/2013
Provision avantage au personnel - IFC	190	48		70		168
Provision pour risques	2 545	142	1 403	280		1 004
	<b>2 735</b>	<b>190</b>	<b>1 403</b>	<b>350</b>	-	<b>1 172</b>

### Provisions pour risques et charges

	30/09/2012	Dotation	Reprise		Variation de périmètre	30/09/2013
			Utilisée	Non utilisée		
Litige engagement de construire	-					-
Litiges fournisseurs	90					90
Litiges personnel	121	55	23	20	- 52	81
IFC et médaille du travail	191	47		70		168
Risque financier (1)	2 333	87	1 380	260	52	833
	<b>2 735</b>	<b>190</b>	<b>1 403</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>1 172</b>

Les reprises de provisions correspondent principalement aux litiges liés à l'acquisition du Groupe PS2I et trouvent leur contrepartie en autres charges opérationnelles pour des montants équivalents.

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%
- Base : départ volontaire
- 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.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits reportables, CICE,..) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2013 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€	30/09/2013	30/09/2012
Retraitement immobilier	2 079	1 877
Retraitement IAS 32/39	- 82	- 112
Provision pour grosse réparation		
Provision pour impôts	1 328	1 471
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 507	- 621
Décalage résultat	- 16	- 7
Autres	- 151	- 151
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 651</b>	<b>2 457</b>
Actifs d'impôts différés	80	367
Passifs d'impôts différés	2 731	2 824
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 651</b>	<b>2 457</b>

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

<b>Base Impôts différés société française en K€</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
Retraitement credit bail	8 803	6 939
Retraitement immobilier	170 258	166 243
Retraitement IAS 32/39	- 7 251	- 11 405
Provision pour départ à la retraite	- 160	- 61
Provision pour grosse réparation	1 063	836
Provision pour impots		
Autres retraitements	598	1 314
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	10	35
ARD	3	3
Effort construction		
Décalage résultat	- 6 330	- 4 732
Autres		
<b>Total Base Impôts différés</b>	<b>166 994</b>	<b>159 172</b>

#### Note 7 – Passifs financiers

##### Analyse par échéance

<b>ECHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (K€)</b>	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 949	28 015	97 349	78 585
Dépôts de garantie	10 649	241	111	10 297
Dettes de Crédit bail	62 034	4 763	16 258	41 014
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	8 540	8 540		
ICNE	503	503		
Concours bancaires et soldes créditeurs	224	224		
<b>TOTAL</b>	<b>285 898</b>	<b>42 285</b>	<b>113 718</b>	<b>129 896</b>

##### Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 31 931 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

## Analyse par devise

( En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 949	174 825	29 124
Dépôts de garantie	10 649	10 456	193
Dettes de Crédit bail	62 034	62 034	
Dettes financières diverses	8 540	8 540	
ICNE	503	503	
Concours bancaires et soldes créditeurs	224	224	
	285 898	256 581	29 317

(1) US Dollars (USD) et Franc Suisse (CHF)

## Analyse par taux

( En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 949	81 585	12 989	109 375
Dettes de Crédit bail	62 034			62 034
Dettes financières diverses	8 540	8 540		
Autres	11 376			
	285 898	90 124	12 989	171 409

## Informations sur les crédits bails

Nombre de contrats	VNC Immeuble	Montant CRD	Redevances		
			A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
5	78 104	62 034	4 763	16 258	41 014

\* CRD = Capital Restant Du

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2013

## 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, 20 358 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	19/10/2012	29/09/2023	TF 1,35%	412 500
SwapDeals	18/01/2013	31/12/2024	TF 1,475	8 437 000
SwapDeals	01/10/2012	01/01/2019	TF 3,65 %	1 823 948
SwapDeals	28/06/2013	30/03/2025	TF 1,69%	2 000 000
SwapDeals	28/09/2012	29/09/2013	TF 1,483%	3 030 132
SwapDeals	28/09/2012	29/12/2023	TF 1,48%	2 001 563
SwapDeals	31/12/2012	31/12/2024	TF 1,55%	406 927
SwapDeals	19/10/2012	29/09/2013	TF 1,35%	289 048
SwapDeals	19/10/2012	30/09/2024	TF 1,44%	607 000
SwapDeals	19/10/2012	31/12/2023	TF 1,37%	1 350 000

La juste valeur des contrats de Swap souscrits par le Groupe pour couvrir ses taux d'intérêts est déterminée à partir des évaluations périodiques communiquées par les établissements bancaires.

Au 30/09/2013, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 8 528 K€ contre - 12 622 K€ au 30/09/2012.

## Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine	Covenants ref.	Montant au 30/09/2013
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	8 272
Emprunt n° 2	12 534	DSCR ICR1 LTV	9 792
Emprunt n° 3	25 836	R	16 324
Emprunt n° 4	7 718	R	5 140
Emprunt n° 5 *	30 682	R LTV	25 787
Emprunt n° 6	1 616	R ICR2 LTV	1 616
Emprunt n° 7	2 507	R LTV	2 310
Emprunt n° 8	8 437	R LTV	7 912
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	2 571
Emprunt n° 10**	1 459	R LTV	1 459

\* ligne de financement dont la mobilisation s'est terminée sur 2013

\*\* Nouvelle ligne de financement de 30 m€ mise en place en juillet 2013

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

R4 – Loyers FRE / Service de la dette FRE (Annuité) > 1.175

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

ICR1 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble ≤ 75 %

R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Les ratios financiers sont respectés.

### 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	
	30/09/2013	30/09/2012
Fournisseurs	7 244	9 329
Avance acomptes	25	
Comptes courants	83 184	89 104
Dettes diverses	1 358	1 486
Dettes sociales	1 247	1 341
Dettes fiscales	5 680	3 202
Dettes fiscales (IS)	87	282
AUTRES DETTES	91 581	95 415
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTE</b>	<b>98 825</b>	<b>104 744</b>
Dettes sur immobilisations	4 024	5 246
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>102 849</b>	<b>109 990</b>

## Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2013 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2013 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	495			495					
Prêts	21	-	-	-	-	-	21	-	-
Dépôts et cautionnement	464	-	-	-	-	-	464	-	-
Autres immobilisations financières	13			1				12	
<b>Actifs non courants</b>	<b>993</b>	-	-	<b>496</b>	-	-	<b>485</b>	<b>12</b>	-
Avances et acomptes versés	1 707	-	-	-	-	-	1 707	-	-
Clients	7 219	-	-	-	-	-	7 219	-	-
Créances diverses	7 303	-	-	-	-	-	6 375		928
Trésorerie	36 448	-	-	-	-	-	36 448	-	
<b>Actifs courants</b>	<b>52 677</b>	-	-	-	-	-	<b>51 749</b>	-	<b>928</b>



En milliers d'Euros	Au 30/09/2013 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs 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			
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture	Prêts et créances	
Emprunts à moyen et long terme	233 205	233 205	-	-	-	-
Dépôts de garantie	10 408	10 408	-	-	-	-
<b>Passifs non courants</b>	<b>243 613</b>	<b>243 613</b>	-	-	-	-
Dettes financières courantes	42 285	42 285	-	-	-	-
Fournisseurs	7 244	7 244	-	-	-	-
Autres dettes courantes	88 591	88 591	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	7 014	1 247	-	-	-	5 767
<b>Passifs courants</b>	<b>145 134</b>	<b>139 367</b>	-	-	-	<b>5 767</b>

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'identification de la norme IFRS 8, Fiducial Real Estate présente une information selon 2 secteurs d'activités :

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2013			30/09/2012		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	48 285	14 783	63 068	43 727	9 188	52 914
Ventes intersectorielles	1 434	6 425	7 859	1 783	3 988	5 771
Résultat opérationnel courant	24 288	2 652	26 940	21 457	3 500	24 957
Coûts de l'endettement financier brut	- 11 071	37	- 11 034	- 9 461	- 244	- 9 705
Autres produits et charges opérationnels	277	353	630	- 236	- 784	- 1 020
Actifs	571 937	57 777	629 715	559 366	68 911	628 277
Dettes	297 405	95 245	392 650	362 174	47 348	409 523
Charge d'amortissement	10 605	196	10 801	- 9 445	- 58	- 9 504
Autres charges calculées (dépréciation et reprise)	591		591	109	- 8	101
Investissements (2)	19 933	1 074	21 007	136 673	24 813	161 486

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Y compris l'acquisition du Groupe UFFI (cf. Note 1 - variation de périmètre)

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

#### Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2013	30/09/2012
Loyers et charges locatives	48 285	43 727
Prestations immobilières	14 783	9 188
	<b>63 068</b>	<b>52 914</b>

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

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

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

#### 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 + 630 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Produits exceptionnels	611	410
Produits cession immobilisations	1 202	1 271
Reprise de provisions	1 825	648
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>3 638</b>	<b>2 329</b>
Charges exceptionnelles	1 868	66
VNC des immos cédées	951	1 199
Dotation aux provisions	190	2 084
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3 009</b>	<b>3 349</b>
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>	<b>- 1 020</b>

Les reprises de provisions correspondent principalement aux litiges liés à l'acquisition du Groupe PS2I et trouvent leur contrepartie en autres charges opérationnelles pour des montants équivalents.

Les dotations aux provisions ont été dotées conformément à la norme IAS 36 (Actifs) et IAS 2 (stocks)

## **Note 15 - Résultat financier**

### ***Cout 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.

### ***Autres produits et charges financiers :***

Au titre de l'exercice 2013 le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse (à hauteur de - 807 K€ cette année contre + 505 K€ au 30/09/2012). Le capital restant dû au 30 septembre 2013 des emprunts en dollars s'élève à 3 002 k€, celui des emprunts en francs suisses à 26 122 k€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2013	30/09/2012
Dollars / euros	0,74046	0,77339
Franc Suisse / euros	0,81630	0,82650

## **Note 16 - Charges d'impôt :**

(En milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Impôts exigibles	154	61
Impôts différés	281	254
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>436</b>	<b>315</b>

\* Cf. note 6 de l'annexe

## Note 17 – Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2013		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
<b>Actifs non courants :</b>			
Dépôts et cautionnement	> 1 an	71	41
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	< 1an	816	2 665
<b>Passifs non courants :</b>			
Dettes financières diverses	> 1 an	493	8 572
<b>Passifs courants:</b>			
Dettes fournisseurs	< 1an	566	1 614
Dettes diverses	< 1an	82 813	100
<b>Au compte de résultat:</b>			
Chiffre d'Affaires		7 769	35 504
Charges externes		1 476	2 708
Charges de trésorerie		164	
Autres produits opérationnels		560	

### 3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2012/2013, est de 333 K€.

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

### 3.5.4.4 – EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2013	30/09/2012
Cadres	40	51
Employés et ouvriers	56	59
	96	110

### 3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Autres (1)	3 170	2 610
Frais financiers variables sur emprunts garantis	58 272	56 297
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	85 803	94 207
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Cautions reçues des locataires	14	14

(1) dont entreprises liées

### 3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	180 892	178 032

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

Volume d'heures non consommées : 4 854 heures

Volume d'heures consommées entre le 01/01/2013 et le 30/09/2013 : 196 heures

### 3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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



**IV – COMPTES ANNUELS**

## 4.1 - BILAN

### ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2013			30/09/2012
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	46 208		46 208	45 208
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>46 306</b>		<b>46 306</b>	<b>45 306</b>
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	69 009		69 009	63 109
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	14 199		14 199	25 092
Charges constatées d'avance	4	19		19	11
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>83 227</b>		<b>83 227</b>	<b>88 212</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>129 534</b>	-	<b>129 534</b>	<b>133 518</b>

**PASSIF**  
**(En milliers d'€uros)**

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		938	898
Autres réserves			
Report à nouveau		2 731	2 913
Résultat		4 911	800
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>33 580</b>	<b>29 610</b>
Provisions pour risques et charges			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Dettes financières diverses			0
Concours bancaires courants			277
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	345	277
Dettes fiscales et sociales	2	1	1
Autres dettes	2	95 608	103 629
<b>DETTES</b>		<b>95 954</b>	<b>103 907</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>129 534</b>	<b>133 518</b>



**4.2 - COMPTE DE RESULTAT**  
**(En milliers d'€uros)**

(En milliers d'€uros)	Notes	2012/2013	2011/2012
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>34</b>
Autres achats et charges externes		213	488
Impôts, taxes et versements assimilés		45	231
Autres charges			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>258</b>	<b>719</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>- 258</b>	<b>- 685</b>
Produits financiers de participations		5 026	1 314
Autres intérêts et produits assimilés		302	267
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		30	177
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6</b>	<b>5 358</b>	<b>1 758</b>
Intérêts et charges assimilées		189	272
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>6</b>	<b>189</b>	<b>272</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>6</b>	<b>5 169</b>	<b>1 486</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>4 911</b>	<b>801</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>	<b>1</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			2
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>- 1</b>
Impôt sur les bénéfices		-	
<b>RESULTAT NET</b>		<b>4 911</b>	<b>800</b>

## **4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

### **4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM au 30 septembre 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2012.

FIDUCIAL REAL ESTATE détient désormais 37.13% de la société renommée FIDUCIAL GERANCE en direct.

### **4.3.2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### ***Titres de participations***

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risque dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, et des perspectives de résultats de la société concernée.

#### ***Créances***

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité.

### **Valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

#### **4.4 - NOTES EXPLICATIVES SUR LES ETATS FINANCIERS (en milliers d'€uros)**

##### **Note 1 - Immobilisations financières**

<b>Valeurs brutes</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>30/09/2013</b>
Participations	45 208	1 000		46 208
Autres titres immobilisés	96			96
Autres immob. financières	2			2
<b>TOTAL</b>	<b>45 306</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>46 306</b>

L'augmentation correspond à un complément de prix lié à l'acquisition du Groupe PS2I en application des clauses contractuelles.

**Note 2 - Echéance des créances et des dettes**

<b>ETAT DES CREANCES</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an</b>
Autres immobilisations financières	2		2
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	69 009	69 009	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	19	19	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>69 030</b>	<b>69 028</b>	<b>2</b>

<b>ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>Entre 1 et 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	345	345		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 450	3 450		
Groupe et associés	92 146	92 146		
Autres dettes	12	12		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>95 954</b>	<b>95 954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie**

La trésorerie brute s'élève à 14 199 K€ dont 3 574 K€ de disponibilités et 10 625 K€ de comptes à terme.

La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

**Note 4 - Produits à recevoir, charges à payer et comptes de régularisation**

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Etat, charges à payer
Honoraires	197		13	
Publications, annonces et insertions	11		2	
Frais bancaires	1			
Impôts et taxes	41		3	1
Divers	1		1	
<b>TOTAL</b>	<b>251</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>1</b>

**Note 5 - Capital**

Au 30 septembre 2013, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

**Note 6 - Résultat financier**

Le résultat financier s'élevant à 5 169 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

**Note 7 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations**

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	46 208	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	69 009	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	92 146	
Produits de participations	5 026	
Autres produits financiers	130	
Charges financières	189	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.21 % sur l'exercice.

**Note 8 - Informations sur les filiales et participations (En euros)**

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	29 182 795	100,00%	16 649 475	918 525	1 333 879
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 940 845	100,00%	100 000	443 115	578 741
<i>FIDUCIAL GERANCE SAD</i>	20 360 000	28 051 683	37,13%	1 143 342	2 564 916	13 421 735
<i>PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.S.</i>	18 640 000	19 094 205	100,00%	28 315 191	12 370	1 119 532

**4.5 - AUTRES INFORMATIONS****Note 9 – Effectif**

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

**Note 10 - Intégration fiscale**

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 30/09/2013.

**Note 11 - Engagements financiers**

<b>LIBELLE</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	124 066	131 776

**4.6 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES  
(Chiffres en €uros)**

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>OPERATIONS et RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Résultat distribué	1 086 300	941 460	941 460	844 900	700 000
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Dividende attribué	(1) 0,45	0,39	0,39	0,35	0,29
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



**V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER**



## **V. Attestation du Rapport Financier Annuel**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Bertrand Cote  
Président du Conseil d'Administration



**VI – RAPPORTS DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES SUR LES  
COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDES**

## **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 annuels**

Exercice clos le 30 Septembre 2013

#### **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 ANNUELS**

#### **Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013**

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 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels 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 et informations spécifiques prévues par la loi.

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

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II. 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 :

Eu égard à son activité de société holding, la société détient un certain nombre de participations dont le détail du portefeuille est donné dans la note 8 du paragraphe 4.4 de l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et principes comptables suivis par la société, nous nous sommes assurés de la correcte évaluation de ces titres selon les principes comptables en vigueur tels que décrits dans la note 4.3.2 de l'annexe.

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

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous vous signalons que nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 31 Janvier 2014

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD

## **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 2013

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold  
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES  
1 avenue Dutrievoz  
69626VILLEURBANNE 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 2013**

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 2013 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,
- la vérification spécifique prévue 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 œuvre 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 sélection, 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 homogènes 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. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à LYON le 31 Janvier 2014

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD



**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE  
DE L'EXERCICE 2012/2013**

**Honoraires des contrôleurs légaux des comptes  
au titre de l'exercice 2012/2013**

(en K€)	<b>Cabinet Escoffier</b>				<b>Cabinet Borel</b>				<b>Autres (Aduline, Ampersand, Debonhomme)</b>				<b>TOTAL F. R. E</b>			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
<b>Audit</b>																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	44,0	40,0	49%	41%	44,0	40,0	85%	84%					88,0	80,0	48%	56%
- Filiales intégrées globalement	45,6	56,4	51%	59%	8,0	7,4	15%	16%	40,2		100%	#DIV/0!	93,8	63,8	52%	44%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	89,6	96,4	100%	100%	52,0	47,4	100%	100%	40,2	0,0	100%	#DIV/0!	181,8	143,8	100%	100%
<b>Autres prestations</b>																
<b>rendues par les réseaux</b>																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	#DIV/0!	0	0	0%	0%
<b>TOTAL</b>	89,6	96,4	100%	100%	52,0	47,4	100%	100%	40,2	0,0	100%	100%	181,8	143,8	100%	100%