

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social :41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre

**Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2013**

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2013
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 31 mars 2013

I – Bilan

BILAN ACTIF	31/03/2013			31/03/2012	30/09/2012
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 778	391	25 387	2 144	25 451
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	951	662	289	93	320
IMMEUBLES DE PLACEMENT	604 471	67 596	536 875	420 173	532 719
ACTIFS FINANCIERS	986	95	891	645	1 037
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	255		255	380	367
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	632 441	68 744	563 697	423 435	559 894
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	10 690	1 048	9 642	9 468	9 642
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	26 217	903	25 314	12 438	16 125
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	36 165	-	36 165	44 825	42 616
TOTAL ACTIFS COURANTS	73 072	1 951	71 121	66 731	68 383
TOTAL ACTIF	705 513	70 695	634 818	490 166	628 277

BILAN PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2013 (6 mois)	31/03/2012 (6 mois)	30/09/2012 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées	191 549	182 331	177 878
Résultat net - part groupe	6 903	7 630	14 595
CAPITAUX PROPRES GROUPE	223 452	214 961	217 473
Participation ne donnant pas le contrôle	1 353	1 250	1 281
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	224 805	216 211	218 754
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 118	221	2 735
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	2 767	3 022	2 824
Passifs financiers long terme	260 573	177 814	249 894
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	263 340	180 836	252 718
PASSIFS COURANTS			
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	44 021	33 124	44 080
Dettes fournisseurs et autres dettes	97 154	59 240	104 744
Dettes sur immobilisations	4 380	534	5 246
TOTAL PASSIFS COURANTS	145 555	92 898	154 070
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	634 818	490 166	628 277

II – Compte de résultat

	31/03/2013 (6 mois)	31/03/2012 (6 mois)	30/09/2012 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	30 837	25 459	52 914
Achats consommés	- 548	- 358	- 824
Charges de personnel	- 3 457	- 1 153	- 2 849
Charges externes	- 7 094	- 5 427	- 11 320
Impôts et taxes	- 2 196	- 1 865	- 4 228
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 5 273	- 4 500	- 9 504
Reprise de provisions pour dépréciation	220	6	101
Autres produits d'exploitation	228	340	875
Autres charges d'exploitation	- 73	- 75	- 208
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	12 644	12 427	24 957
Autres produits et charges opérationnels	264	- 443	- 1 020
RESULTAT OPERATIONNEL	12 908	11 984	23 937
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	32	172	177
Coût de l'endettement financier brut	- 5 951	- 4 568	- 9 705
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 5 919	- 4 396	- 9 528
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	131	192	544
CHARGE D'IMPOT	- 145	- 178	- 315
RESULTAT NET	6 975	7 602	14 638
dont part revenant au Groupe	6 903	7 630	14 595
dont participation ne donnant pas le contrôle	72	- 28	43
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	2,89	3,15	6,06
RESULTAT DILUE PAR ACTION	2,89	3,15	6,06

Présentation du résultat global

Résultat net	6 975	7 602	14 638
Ecart de conversion	23	16	96
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 6	- 1 545	- 6 079
RESULTAT GLOBAL	6 992	6 073	8 655
Part du groupe	6 920	6 101	8 612
Participation ne donnant pas le contrôle	72	- 28	43

III – Tableau des flux de trésorerie

	31/03/2013 (6 mois)	31/03/2012 (6 mois)	30/09/2012 (12 mois)
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net consolidé	6 975	7 602	14 638
Amortissements et dépréciations	3 383	4 946	10 827
Plus ou moins value de cession	66	31	73
Impôt différé	121	151	253
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	- 9 732	- 1 814	2 669
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	813	10 854	28 314
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 9 692	- 19 273	- 136 684
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	55	1 194	2 125
Acquisitions d'actifs financiers	- 32	35	180
Cessions d'actifs financiers	182		43
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	- 866		
Incidence des variations de périmètre	-		- 20 405
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	- 10 353	- 18 114	- 155 101
OPERATIONS DE FINANCEMENTS			
Dividendes versés	- 941	- 845	- 884
Variation des comptes courants	- 6 796	4 842	43 757
Nouveaux emprunts	24 365	16 366	108 614
Remboursements d'emprunts	- 15 900	- 12 012	- 25 374
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	728	8 351	126 113
VARIATION DE TRESORERIE	- 8 812	1 091	- 674
TRESORERIE A L'OUVERTURE	42 192	42 866	42 866
TRESORERIE A LA CLOTURE	33 380	43 957	42 192

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2010	25 000	111 484	11 449	49 013	38	196 984	1 269	198 252
Changements de méthode								
Changements d'estimations		1 034				1 034		1 034
Opérations sur capital						-		
Affectation du résultat		11 449	- 11 449			-		
Dividendes versés		- 845				- 845	- 38	- 883
Resultat de l'exercice		-	13 052			13 052	48	13 100
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		
Juste valeur des instruments dérivés				- 699		- 699		- 699
Correction erreur		154				154		154
Ecart de conversion					24	24		24
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		- 39			39	-		-
Au 30/09/2011	25 000	123 237	13 052	48 314	101	209 705	1 278	210 983
Changements de méthode								
Changements d'estimations		-				-		-
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				- 6 079		- 6 079		- 6 079
Correction erreur		-				-		-
Ecart de conversion					96	96		96
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		-				-		-
Au 30/09/2012	25 000	135 445	14 595	42 235	197	217 473	1 281	218 754
Changements de méthode								
Changements d'estimations								
Opérations sur capital						-		-
Affectation du résultat		14 595	- 14 595			-		-
Dividendes versés		- 941				- 941		- 941
Resultat de l'exercice				6 903		6 903	72	6 975
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				- 6		- 6		- 6
Correction erreur						-		-
Ecart de conversion					23	23		23
Variation de périmètre						-		-
Autres variations						-		-
Au 31/03/2013	25 000	149 099	-	49 132	220	223 452	1 353	224 805

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 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 placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2013 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

Fiducial Real Estate a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2012, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements à IAS 1 - Présentation des états financiers : présentation des autres éléments du résultat global ; informations comparatives.

Date d'arrêtés des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 18 juin 2013.

B- Choix des sociétés consolidées

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

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

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

C - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 6 mois d'activité de la période du 1er octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

D - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

E - Regroupements d'entreprises

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

Selon IFRS3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

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

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.

F - Impôts différés

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

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

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

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

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

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

3 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers ou d'écart d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS.

B- Immobilisations corporelles

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

C - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

- Pour les immeubles « non réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : la méthode de la reconstitution du coût historique amorti a été appliquée visant à retenir la valeur nette comptable après recalcul rétroactif des amortissements depuis l'origine suivant la grille de décomposition précitée ;

- Pour les immeubles « réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : il a été retenu comme coût d'entrée la valeur de marché qui constitue la nouvelle base amortissable à laquelle s'applique la grille de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 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.

D – 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.

E - Stocks

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

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

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des couts nécessaires pour réaliser la vente.

Les estimations de la valeur nette de réalisation prennent également en considération le but dans lequel les stocks sont détenus.

F - Créances locataires et clients

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

G - Les valeurs mobilières de placement

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

H - Passifs financiers

1 – Dettes financières

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

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

2 - Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

I - Les avantages au personnel

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

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

J - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Lé périmètre n'a subi aucune modification au cours de la période du 1^{er} octobre 2012 au 31 mars 2013. Au 31 mars 2013, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2013	30/09/2012
FIDUCIAL REAL ESTATE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
IMMOBILIAIRE GESTION	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBILIAIRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOBILIAIRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBILIAIRE TRANSACTIONS	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOBILIAIRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFICAL	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASAB	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2013	30/09/2012
LA DAME D'YVETOT	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES PLATANES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BARMES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ETOILE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2013	30/09/2012
LA DAME DE L'ARCHE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV	51Meridiann 2801DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI HONORE ET DEBRABANT	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 1901DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 1901DELAWARE USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	81rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%
SCI 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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			31/03/2013	30/09/2012
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU DUCHE	17 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	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	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%
UFFI REAM	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (PS2I)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
UFFI SAS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2013	31/03/2012	30/09/2012
Loyers et charges locatives	23 814	20 712	43 727
Prestations immobilières	7 023	4 747	9 187
Total Chiffre d'affaires	30 837	25 459	52 914

6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS8, FIDUCIAL REAL ESTATE présente une information selon 2 secteurs d'activités.

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2013			30/09/2012		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	23 814	7 023	30 837	43 727	9 187	52 914
Ventes intersectorielles	913	1 896	2 809	1 783	3 988	5 771
Résultat opérationnel courant	12 326	318	12 644	21 457	3 500	24 957
Actifs	578 269	56 549	634 818	559 366	68 911	628 277
Dettes	392 410	17 603	410 013	362 175	47 348	409 523
Charge d'amortissement	5 198	75	5 273	- 9 445	- 59	- 9 504
Autres charges calculées (provision et reprise)	199	21	220	109	- 8	101
Investissements (2)	9 697	27	9 724	136 673	24 813	161 486

(1) Dont la société Holding FIDUCIAL REAL ESTATE

(2) Y compris l'acquisition du groupe UFFI au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2012

7 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et crédit baux au 31 mars 2013 s'élève à 278.240 K€.

95 % de la dette est couverte à taux fixe ou par des contrats de swaps .

Risque de change :

Au 31/03/2013, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en Francs Suisses.

Le capital restant dû au 31 mars 2013 des emprunts en dollars s'élève à 3 516 K€ et des emprunts en Francs Suisse s'élève à 26 240 K€.

Risque sur actions :

Au 31/03/2013, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2013 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2013 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1- Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2012 au 31 mars 2013, le périmètre n'a subi aucune modification.

2- Evènements significatifs du premier semestre 2012/2013

<p>Une progression du chiffre d'affaires de 21% soit 30.8 M€ contre 25.5 M€ pour le premier semestre 2011/2012</p>

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2013 à 30.8 M€, pour 25.5 M€ au titre du premier semestre 2011/2012 soit une progression de 21 %.

Le niveau d'activité de FIDUCIAL REAL ESTATE doit être analysé en distinguant l'activité Foncière de celle de Prestation de Services.

Le chiffre d'affaires de la Foncière s'établit à 23.8 M€ contre 20.7 M€ sur le premier semestre 2011/12 soit une progression de +15% en lien avec la revalorisation des loyers et l'effet en année pleine des mises en services de nouveaux sites. Le groupe FRE dépasse le seuil des 340.000 m² de surfaces. La croissance du chiffre d'affaires de la foncière s'effectue en conservant un niveau d'excédent brut d'Exploitation de 72%.

Pour l'activité de prestation de services le chiffre d'affaires global, intégrant la société UFFI Ream, passe de 4.8 M€ à 7 M€. Suite à l'acquisition de UFFI Ream en juillet 2012, priorité a été donnée à la mise en place de l'organisation du pôle de gestion des SCPI. Dans ce cadre, le placement de nouvelles parts de SCPI, générateur d'honoraires de souscription à hauteur de 3.2 M€ sur le premier semestre 2011/12 a été décalé sur le second semestre pour Fiducial Gérance .

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est en légère progression par rapport au premier semestre de l'an dernier pour atteindre 12.6 M€ contre 12.4 M€ à fin mars 2012. Le résultat opérationnel ressort à 12.9 M€ contre 12 M€ au 31 mars 2012 soit une progression de 7.5%.

Le coût de l'endettement financier net est de -5.9 M€ en progression par rapport au montant constaté sur le premier semestre 2011/12 (4.4 M€) suite aux emprunts finançant les investissements réalisés l'an dernier . Le groupe continue de profiter du faible niveau des taux (Euribor 3M) pour négocier des contrats de swap dans de bonnes conditions.

Sur ces bases le résultat net part du Groupe s'établit à 6.9 M€.

La société a investi 9.7 m€ sur le semestre et dispose d'un carnet d'opération de l'ordre de 13.500m2.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2013 une situation saine avec une dette financière brute à plus d'un an (hors dépôts de garantie) de 250 M€ pour des capitaux propres de 224.8 M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

3- Chiffres clés synthétiques de l'activité

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

(en Millions d'€uros)	31/03/2013	31/03/2012	2011/2012
Chiffre d'affaires H.T.	30.8	25.5	52.9
Résultat opérationnel courant	12.6	12.4	25.0
Résultat opérationnel	12.9	12.0	23.9
Coût de l'endettement financier net	-5.9	-4.4	-9.5
Autres produits et charges financiers	+0.1	+0.2	0.5
Charge d'impôt	-0.1	-0.2	-0.3
Bénéfice consolidé part du groupe	6.9	7.6	14.6

(en Millions d'€uros)	31/03/2013	31/03/2012	2011/ 2012
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres part du groupe	223.5	215.0	217.5
Dettes financières moyen et long terme	250.0	168.7	239.7
Dettes financières à moins d'un an	44.0	33.1	44.1
Actifs non courants	563.7	423.4	559.9
Total du bilan	634.8	490.2	628.3
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action part du groupe en euros :	2.89	3.15	6.06

4- Evènements survenus après la clôture de l'exercice

Un projet de fusion entre Fiducial Gérance et UFFI Ream a été initié et soumis à l'accord de l'AMF.

5- Conclusion et perspectives

Dans un contexte économique difficile, FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement. La société anticipe un chiffre d'affaires annuel supérieur à 62 M€.

3° Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

A ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote
Président et Directeur général

4° Rapport des contrôleurs légaux

CABINET ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

CABINET BOREL & ASSOCIES
1 Avenue Dutriévoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application des articles L.232-7 du Code de Commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1er Octobre 2012 au 31 Mars 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS – tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II- VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Lyon, le 18 Juin 2013

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD