



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2010

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 30/09/2010
- IV.** Comptes annuels de Fiducial Real Estate - exercice clos le 30/09/2010
- V.** Attestation du rapport financier
- VI.** Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés
- VII.** Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2009/2010



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€)	2010	2009	2008
Chiffre d'affaires	41 283	37 175	36 803
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>36 214</i>	<i>33 441</i>	<i>31 471</i>
Résultat opérationnel courant	19 421	16 639	17 354
Résultat opérationnel	19 067	17 843	26 833
Bénéfice net	11 431	21 405	11 841
Bénéfice net part du groupe	11 449	21 428	11 774
Capacité d'autofinancement	20 689	16 599	13 724
Résultat net par action (en euros)	4,74	8,87	4,88
Capitaux propres	198 253	189 865	129 497
Dettes financières	190 443	176 128	166 523
Coûts de l'endettement financier	-8 107	-8 413	-8 907

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)	30/09/2009	30/9/2008	30/9/2007
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	15 293	15 293	14 236
Non éligibles (*)	684 707	684 707	637 544
Total	700 000	700 000	651 780

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

1.1.3 - Evolution du patrimoine au cours des trois dernières années

PATRIMOINE	2010	2009	2008
Nombre de sites	410	381	356
<i>Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon</i>	<i>208 977</i>	<i>199 537</i>	<i>192 132</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon</i>	<i>37 478</i>	<i>38 032</i>	<i>37 730</i>
Surfaces totales (en m2 shon)	246 455	237 569	229 862

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

1.1.4 - Cotation :

La société Fiducial Real Estate a été admise à la cotation de la Bourse du Luxembourg en date du 18 janvier 2010.

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, deux opérations de croissance externes sont intervenues pour un montant de 2 669 k€ avec l'acquisition de 100% des parts la SCI ATOTI détenant un immeuble de bureaux à Papeete et 100% de la société luxembourgeoise WAJULE détenant un immeuble de bureaux à Luxembourg.

Par ailleurs, les sociétés suivantes ont été créées au cours de l'exercice dans le cadre, notamment du développement en Belgique :

- Dame Violine
- Dame Bleu Roi
- Dame Prune,
- Dame Turquoise
- Dame de Saint Barthélemy,

Ces sociétés sont détenues à 100% par le groupe Fiducial Real Estate.

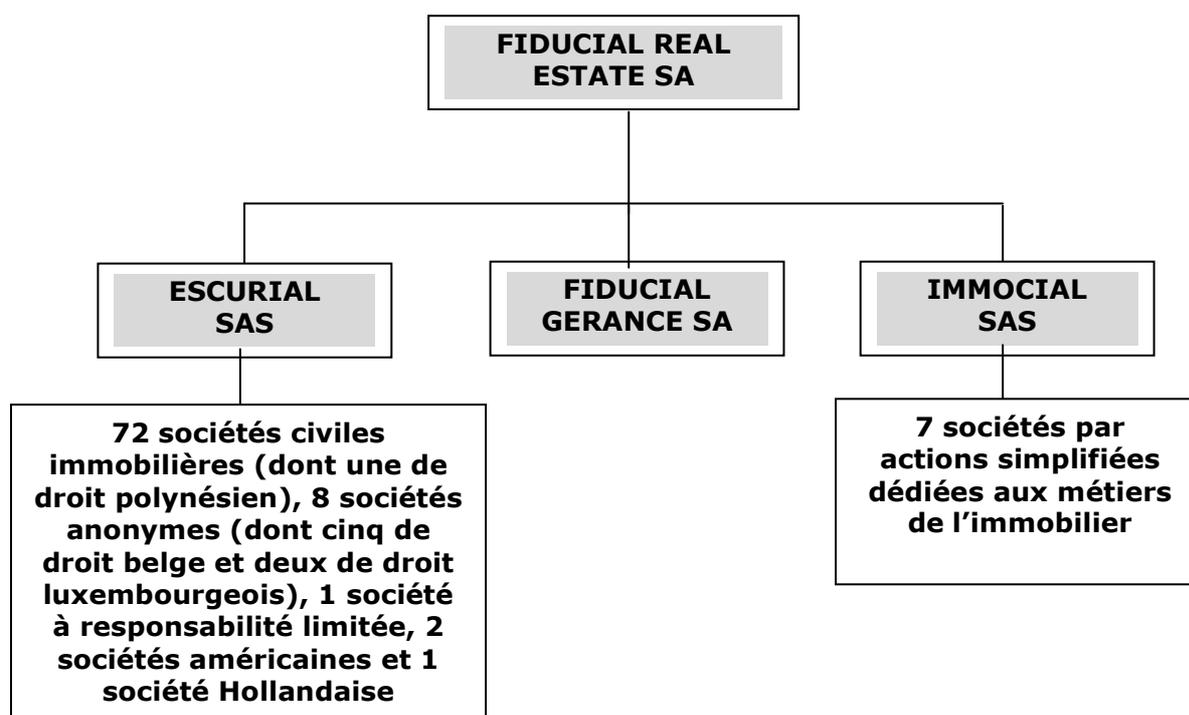
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M ²	K€	loyers 2009/2010
- constructions nouvelles	2.893	4.679	155k€
- immobiliers acquis	5.429	7.447	205k€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent une valeur au 30/09/2010 de 15.797 k€ (dont 9.305 k€ pour les immobilisations corporelles en cours).

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2010, est le suivant :



1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

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

en milliers d'euros	2009			2010		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	33 441	3 734	37 175	36 214	5 069	41 283
Résultat Opérationnel courant	15 899	740	16 639	17 371	2 050	19 421
Résultat Opérationnel	16 391	1 452	17 843	16 609	2 458	19 067

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

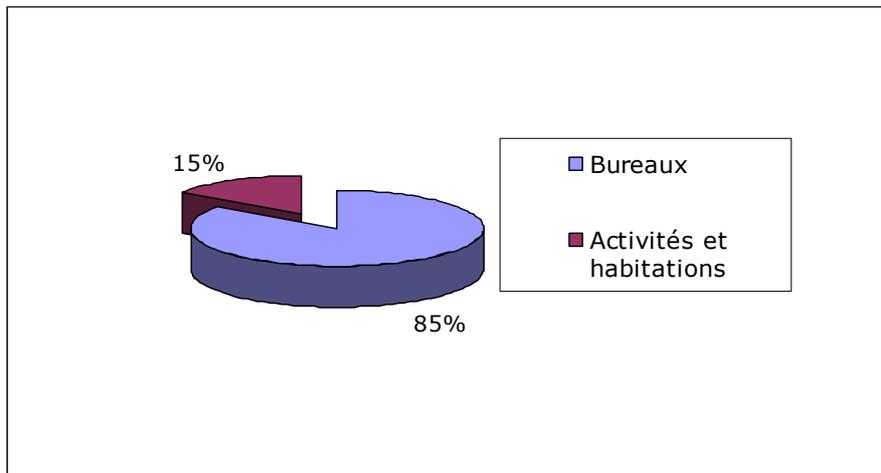
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 246.455 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2010 en progression de 8.886m² par rapport à l'an dernier

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 5.086 m² de bureaux à Bruxelles, à Saint-Trond, à Anvers et Verviers et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 9.319 m² de bureaux sur dix sept sites. A noter qu'un site a été acquis au Luxembourg pour 1.496 m². Au 30 septembre 2010 ce site est en travaux, il sera livré en avril 2011. A ce titre il n'est pas compris dans les surfaces en exploitation.

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

Patrimoine 246.455 m²



A titre indicatif, au 30 septembre 2010, le taux d'occupation des immeubles est de 97% soit stable par rapport à l'an dernier.

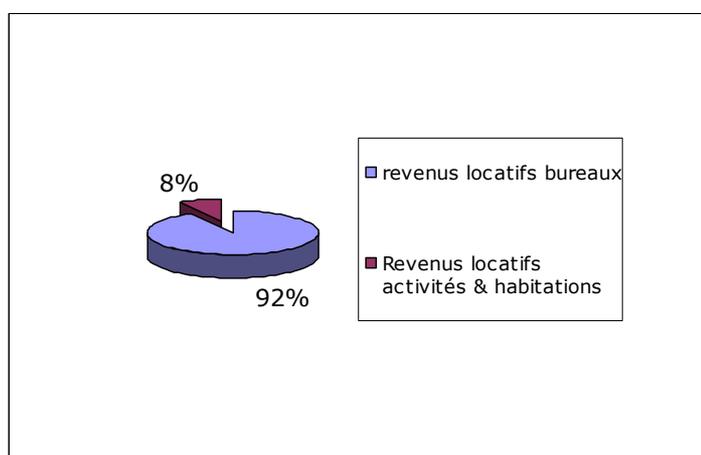
Depuis le 1^{er} octobre 2009, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2009	381	199 537	38 032	237 569
+ Constructions	9	2 893		2 893
+ Acquisitions	21	5 247	182	5 429
- Cessions	-1	135	-	-135
+/- ajustement surfaces*		1 435	- 736	699
Total	410	208 977	37 478	246 455

* Lié aux opérations de réaménagement de locaux

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage d'un site à Tarbes. Cette vente porte sur une superficie de 135 m2 et a été effectuée pour un prix de 130 k€.

Revenus locatifs 36.3 M€



Les revenus locatifs s'établissent à 36.3 m€ soit en progression de 8.4% par rapport à l'exercice précédent.

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.

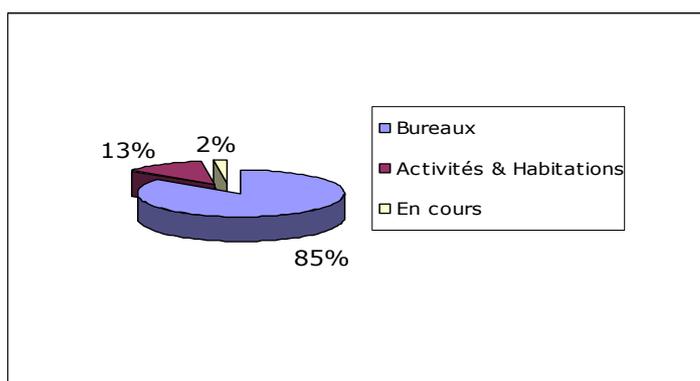
Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 27 et représentent 7.574 m2 pour des loyers en année pleine de 970 k€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Site	Pays	Type	mise en location	m2	loyers année pleine k€
Bruxelles Hulpe	Belgique	bureaux	nov.-09	853	150
Awans	Belgique	bureaux	avr.-10	944	101
Saint jean ruelle	France	bureaux	juil.-10	1 376	75
Thionville	France	bureaux	déc.-09	462	74
Brive	France	bureaux	juil.-10	468	66
verviers	France	bureaux	avr.-10	489	47
Morzine	France	bureaux	nov.-09	121	47
Saint malo	France	bureaux	juil.-10	183	41
Sancerre	France	bureaux	déc.-09	359	36

Pour information 12 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 12.655 k€ soit 35% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2009 / 2010 en K€
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynerrer	Bureaux	7 494	2 737
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 071	2 348
HEYRIEUX	38540	6 cherrin de Savoyan	Activités	16 443	1 406
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 991	1 008
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 511	872
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	Bureaux	3 217	799
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 988	780
TOULOUSE (avec extension)	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	Bureaux	3 492	575
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons 1209 Orange Street - Wilmington - Delaware	Bureaux	2 484	539
COLUMBIA	USA		Bureaux	3 255	534
SAINTE LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 299	532
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	2 797	527
TOTAL Biens avec Revenus locatifs supérieurs à 500k€				67 042	12 655

Patrimoine en valeur brute 421 M€



L'exercice 2009/2010 est marqué en terme d'acquisitions / livraisons par de nouvelles opérations pour les sites suivants :(opérations d'une superficie supérieure à 500m2) :

Site	Pays	Type	date achat	m2	situation
Cincinnati	USA	bureaux	oct-09	627	livré
Thionville	France	bureaux	nov-09	522	livré
Awans	Belgique	bureaux	mars-10	943	livré
Brive	France	bureaux	avr-10	564	livré
Verviers	Belgique	bureaux	mars-10	535	livré

Par ailleurs le groupe a engagé des investissements sur deux opérations importantes restant à livrer à savoir :

- Un immeuble situé à Lyon 9ème d'une superficie de 5.758 m2 S.H.ON. pour lequel la SCI Dame de la Grange a signé en mai 2010 un contrat de crédit bail pour un montant global de 13.200 k€. Les coûts engagés s'élèvent au 30/09/2010 à 5.325k€. La livraison du bien est prévue pour le premier trimestre 2012.
- Un immeuble à Luxembourg d'une superficie de 1.496m2 pour lequel des travaux sont en cours pour l'aménager et dont la livraison est prévue sur le 2ème trimestre 2011.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière

Par Type de patrimoine

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	33 421	30 543	28 630
- Activités et habitation	2 891	2 951	2 864
Total revenus locatifs * <i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	36 312	33 494 <i>72</i>	31 494 <i>518</i>
Surfaces en m2			
- Bureaux	208 977	199 537	192 132
- Activités et habitation	37 478	38 032	37 730
Total surfaces <i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	246 455 <i>135</i>	237 569 <i>977</i>	229 862 <i>4 301</i>

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 36.214k€ en 2009/2010 et de 33.441 K€ en 2008/09). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

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

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

Natures des prestations	CA Conso 2010	CA Conso 2009	CA Conso 2008
Gestion Immobilière	4 161	2 928	4 064
Gestion Technique	908	794	968
Holding	-	12	300
TOTAL	5 069	3 734	5 332

La part du chiffre d'affaires externe connaît une forte hausse passant de 3.734 k€ l'an dernier à 5.069 k€ liée principalement à la reprise des acquisitions par les investisseurs sur les parts de la SCPI Buroboutic gérée par Fiducial Gérance. Cette activité de prestation se distingue par des activités récurrentes et cycliques avec :

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 1 411 k€ contre 1.374 k€ l'an dernier.
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et d'investissement dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 2 750 k€ contre 1.554 k€ l'an dernier.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Les comptes consolidés

• **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 424.4 M€ en valeur brute, et 380.4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 62.3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 8.3 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.5 M€ les avances sur frais liés aux acquisitions,
- 6.9 M€ l'encours clients
- 5.2 M€ d'autres créances, dont créance de TVA et créance diverses,
- 38.9 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 197 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 11.4 M€

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

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 01/10/1992. 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 (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé).

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, chaque entité du groupe fiscal supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2010 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2010, la provision pour impôts différés s'élève à 3.7 M€ contre 2.9 M€ en 2009.

Elle concerne principalement une provision pour impôts de 1.8 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 2.5 M€, et le décalage temporaire pour - 0.6 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 153.2 M€.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 190.4 M€. La part des dettes à moins d'un an représente 26.6 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap.

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 36.2 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 5.1 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 41.3 M€ en hausse de 4.1m€
- Des charges et produits opérationnels courant pour 21.9 M€
- Un résultat opérationnel courant de 19.4 M€ contre 16.6 M€ l'exercice précédent. L'augmentation est essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires.
- Un coût de l'endettement financier de 8.1 M€, en diminution de 0.3 M€ par rapport à 2008/2009,

- Une fiscalité directe et différée de -0.1 M€ en 2010.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 11.4 M€.

1.3.2 - Les comptes sociaux de Fiducial Real Estate

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

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

L'essentiel du résultat provient des produits de participations (1 783 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 2 090 K€ et une charge de 168 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1 749 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

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

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

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (Article L 441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances de paiement au 30/09/2010 sont les suivantes :

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

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.

Dans un contexte économique qui reste difficile , FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement notamment par le rachat ou la construction de locaux destinés aux besoins propres des activités du Groupe et reste à l'écoute des opportunités qui vont se présenter. Le Groupe continuera à veiller à la sélectivité des immeubles tant en terme de rendement que de valorisation future.

Par ailleurs, la branche métier de l'immobilier continue son développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de service en matière de gestion et de promotion immobilière.

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

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

Sur l'exercice clos le 30/09/2010, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 1 304 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 27 063 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 67 806 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 500 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 837 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 715 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2010 la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 1.770K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 3 107 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 1 146 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2010, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

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

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

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

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

1.6.3 - Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2010 a été la suivante :

2010	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
Janvier	65,00	59,53	1 177
Février	67,51	61,99	3 338
Mars	72,74	67,50	800
Avril	74,90	72,74	143
Mai	76,65	74,79	108
Juin	77,01	74,50	951
Juillet	78,00	75,00	445
Août	80,00	76,50	874
Septembre	82,01	79,99	787
Octobre	82,50	79,48	745
Novembre	83,50	80,00	1 623
Décembre	84,00	78,00	2 042

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

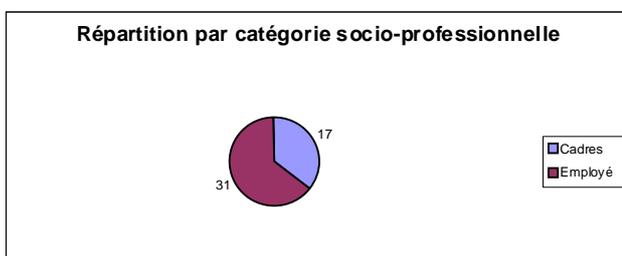
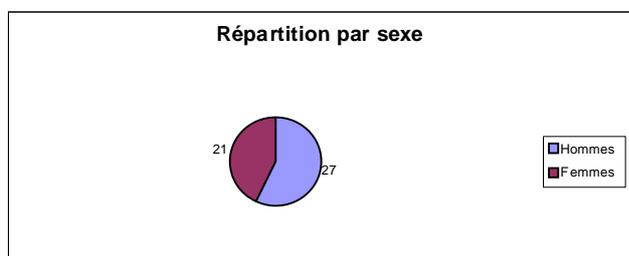
Un crédit de trésorerie de 6 M€ au 30 septembre 2010 a fait l'objet d'un refinancement en emprunts sur 12 ans et à ce titre a fait l'objet d'un reclassement au bilan et dans les annexes sur la base des nouvelles conditions obtenues.

Compte tenu d'une capitalisation de 198 M€ au 31 décembre 2010, Fiducial Real Estate a été transférée au compartiment B de NYSE Euronext en date du 24 janvier 2011. Ce compartiment comprend les sociétés dont la capitalisation boursière est comprise entre 150 et 1 000 M€

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

a) Dispositions sociales

Au 30 septembre 2010, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 48 salariés en CDI.



Indicateurs 2010	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	1 604
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

b) Dispositions environnementales

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

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élèvent à 434 K€ au 30 septembre 2010.

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

1.6.7 - 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 au 30 septembre 2010 s'élève à 176.363K€. Plus de 88% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps.

Risque de change :

Au 30/09/2010, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 30 septembre 2010 s'élève à 4 926 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2010, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques liés à l'environnement :

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

Suppression de l'amiante

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

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

Peintures au plomb

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

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

Pollution des sols

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

Risques liés à l'activité :

Mise en sécurité des ascenseurs :

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

L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et un plan de travaux pluriannuels a été établi et une consultation faite fin 2009. Au 31 décembre 2010 tous les travaux obligatoires pour les étapes 2010 et 2013 auront été réalisés.

Contrôle réglementaire :

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

Toiture :

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

Assurances :

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1.7 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2010	30/09/2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	112 248	110 070
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	112 248	110 070

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2010		Montant au titre de l'exercice 30/09/2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	112 248	112 248	110 070	110 070
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2010	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2009
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	

TOTAL		
-------	--	--

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

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

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

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

1.8- CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

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

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

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

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

Commissaires aux comptes

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

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

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

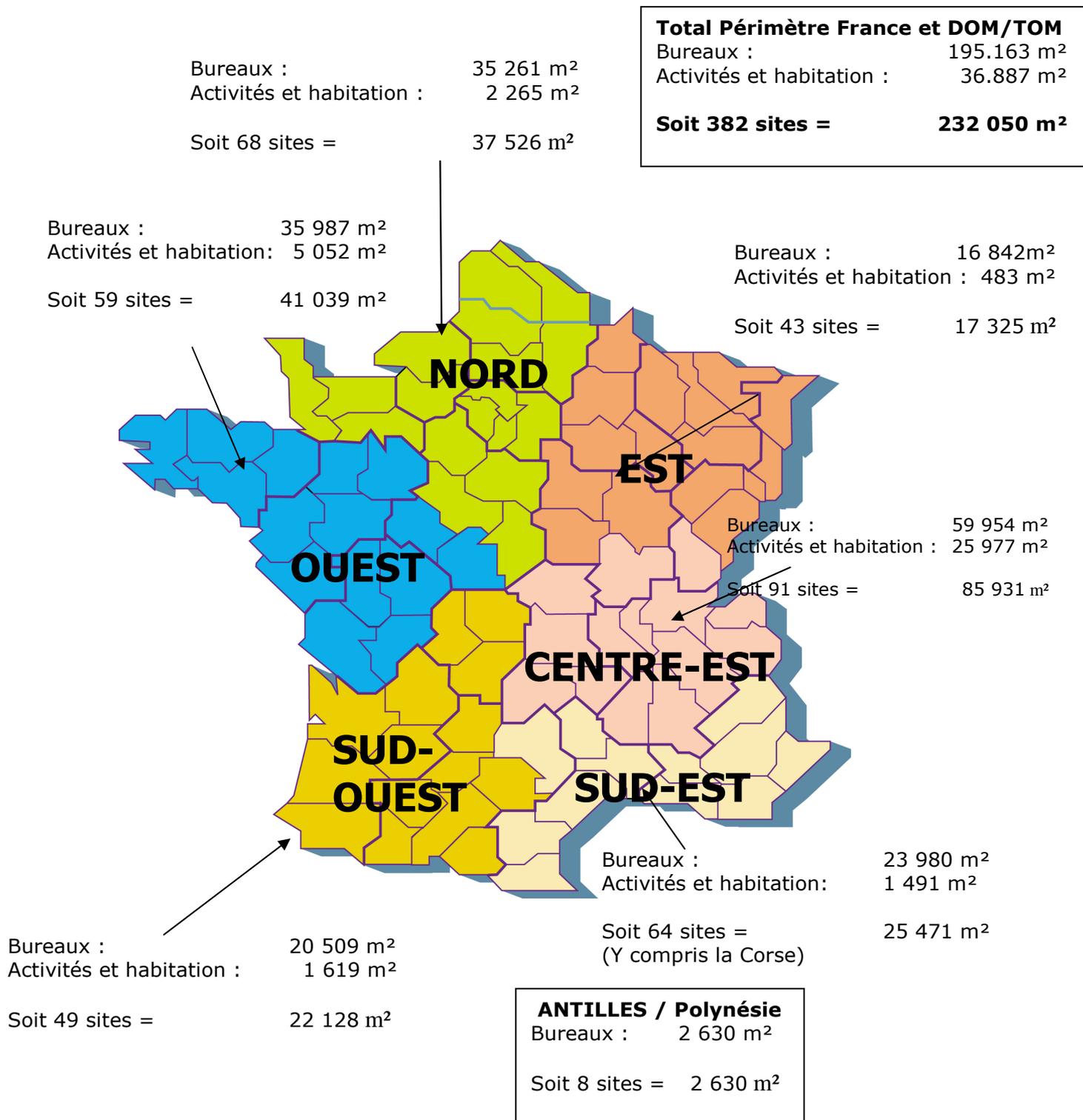
Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE



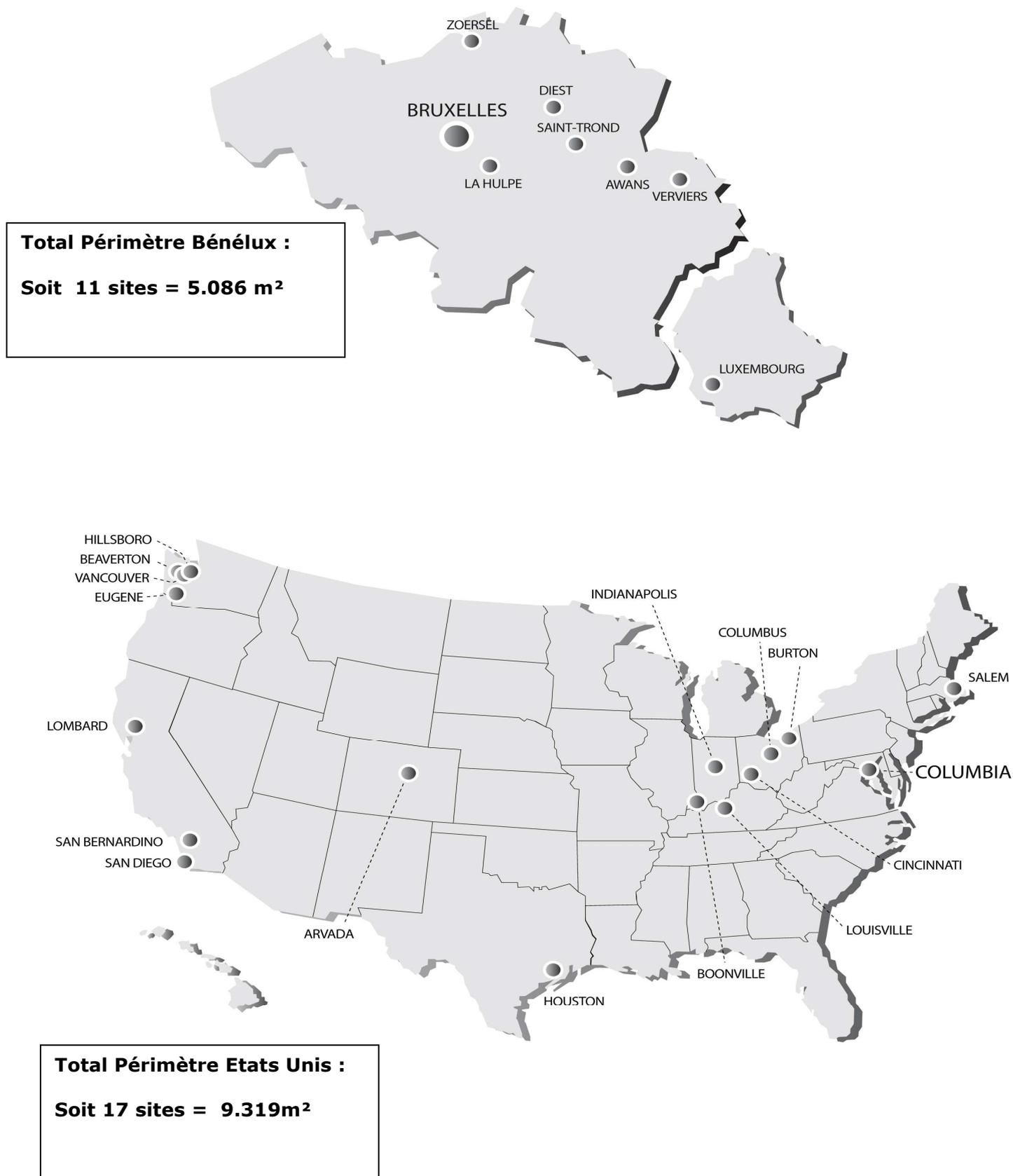
II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

Données en M 2



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





FIDUCIAL
REAL ESTATE

III – COMPTES CONSOLIDES

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

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2010			30/09/2009
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Goodwill	1			-	
Autres immobilisations incorporelles	1	2 268	77	2 191	1 594
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations techniques	1	38	35	3	7
Autres immobilisations corporelles	1	303	209	94	108
IMMEUBLE DE PLACEMENTS					
Terrains	1	63 054		63 054	56 828
Constructions	1	339 721	42 597	297 124	288 629
Agencements	1	8 926	1 006	7 920	6 243
Immobilisations en cours	1	9 305		9 305	5 230
Avances et acomptes	1	33		33	812
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres titres immobilisés	1	1		1	1
Autres immobilisations financières	1	761	108	653	664
TITRES MIS EN EQUIVALENCE				-	-
ACTIF NON COURANT		424 409	44 031	380 378	360 114
STOCKS	2	8 308		8 308	4 470
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS					
Avances, acomptes sur commandes	3	2 531		2 531	1 667
Clients	3	6 923	637	6 286	6 785
Autres créances	3	5 169		5 169	5 264
Charges constatées d'avance	3	524		524	627
TRESORERIE ET EQUIVALENT					
Valeurs mobilières de placement		34 169		34 169	30 452
Disponibilités		4 721		4 721	6 289
ACTIF COURANT		62 346	637	61 709	55 555
TOTAL GENERAL		486 754	44 668	442 087	415 669

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2010	30/09/2009
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserve légale		717	660
Autres réserves			
Réserves groupe		158 665	140 736
Report à nouveau		1 164	784
Ecart de conversion résultat	-	10	-
Résultat groupe		11 449	21 428
CAPITAUX PROPRES GROUPE	4	196 984	188 580
Réserves minoritaires		1 286	1 308
Résultat minoritaires	-	18	-
INTERETS MINORITAIRES		1 269	1 285
TOTAL CAPITAUX PROPRES		198 253	189 864
Provisions pour risques et charges	6	164	59
Provisions pour impôts différés	7	3 675	2 912
Ecart d'acquisition négatif			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 839	2 971
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit	8	155 602	142 305
Depôts de garantie	8	8 194	7 719
PASSIFS FINANCIERS		163 796	150 024
PASSIF NON COURANT		365 888	342 859
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	8	26 647	26 104
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	3 972	2 877
Autres dettes	9	40 515	39 416
DETTES FISCALES ET SOCIALES	9	5 064	4 413
PASSIF COURANT		76 199	72 809
TOTAL GENERAL		442 087	415 669

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

	Note	30/09/2010	30/09/2009
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	41 283	37 175
Autres produits de l'activité			
Achats consommés		- 511	- 529
Charges de personnel		- 2 231	- 2 235
Charges externes	12	- 8 328	- 7 504
Impôts et taxes		- 3 079	- 3 071
Dotations aux amortissements	13	- 7 975	- 7 588
Dotations aux provisions		- 372	- 252
Reprise de provisions		17	
Autres produits et charges d'exploitation		617	643
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		19 421	16 639
Autres produits et charges opérationnels	14	- 354	1 204
RESULTAT OPERATIONNEL		19 067	17 843
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		225	22
Coût de l'endettement financier brut		- 8 332	- 8 435
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 8 107	- 8 413
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		571	159
CHARGE D'IMPOT	16	- 100	12 134
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE			
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		-	-
RESULTAT NET		11 431	21 405
Part du groupe		11 449	21 428
Intérêts des minoritaires		- 18	23
NOMBRE D' ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		4,74	8,87
RESULTAT DILUE PAR ACTION		4,74	8,87

Conformément à IAS1 révisé, présentation du résultat global

Résultat net	Ref	11 431	21 405
Ecart de conversion		14	39
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	- 2 383	- 4 937
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Réévaluation des immobilisations			
QP des gains et pertes des entreprises MEE			
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL		9 062	16 429
Part du groupe		9 080	16 452
Intérêts des minoritaires		- 18	23

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

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2010	30/09/2009
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		11 431	21 405
Amortissements et provisions	1	8 533	7 704
Plus et moins-values de cession		640	- 360
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE			
Impôt différé	17	85	- 12 150
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		- 2 309	- 4 608
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		18 380	11 991
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 22 053	- 24 987
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 927	3 000
Acquisitions d'immobilisations financières	1	- 27	- 448
Cessions d'immobilisations financières	1	32	65
Creances cession immobilisation			
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales		- 2 692	- 1 488
Subventions d'investissement encaissées			
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 22 813	- 23 858
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Variation des autres fonds propres			
Dividendes versés		- 700	- 759
Nouveaux emprunts	8	34 867	23 421
Remboursements d'emprunts	8	- 25 227	- 17 925
Variation des comptes courants		- 1 495	34 885
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		7 445	39 622
Incidences des taux de change			
VARIATION DE TRESORERIE		3 012	27 755
TRESORERIE A L'OUVERTURE		35 640	7 885
TRESORERIE A LA CLOTURE		38 652	35 640

LIBELLE	30/09/10	30/09/09	VARIATION
VMP	34 169	30 452	3 718
Disponibilités	4 721	6 289	-1 568
Total actif	38 891	36 740	2 150
Concours bancaires	-238	-1 101	862
Total passif	-238	-1 101	862
Tresorerie Nette	38 652	35 640	3 013

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

(En milliers d'euros)	Note	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 30/09/2008	4	25 000	91 833	11 952	63	128 848	649	129 497
Changements de méthode								-
Changements d'estimations	6			44 380		44 380	269	44 649
Opérations sur capital								-
Dividendes versés		-	700			700	-	700
Resultat de l'exercice			21 428			21 428	- 23	21 405
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres								-
Juste valeur des instruments dérivés	7			- 4 937		4 937	-	4 937
Ecart de conversion					- 39	39	-	39
Variation de périmètre		-	400			400	391	9
Autres variations								-
Au 30/09/2009		25 000	112 161	51 395	24	188 580	1 286	189 866
Changements de méthode								
Changements d'estimations								
Opérations sur capital								
Dividendes versés		-	700			700	-	700
Resultat de l'exercice			11 449			11 449	- 18	11 431
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres								
Juste valeur des instruments dérivés	7			- 2 383		2 383	-	2 383
Ecart de conversion					14	14		14
Variation de périmètre			23			23		23
Autres variations								
Au 30/09/2010		25 000	122 933	49 013	38	196 984	1 269	198 253

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 2010 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.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2010 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 2009, 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 IFRIC 9 et à IAS 39 : Dérivés incorporés
- IAS 23 : Coûts des emprunts (Impact de 84 K€ au titre de l'exercice 2010)

Le groupe a appliqué par anticipation au 1er octobre 2009, tous les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Unions Européenne au 30 septembre 2009, suivants, sans impact dans les comptes au 30/09/2010 :

- Amendement IFRS 2 modifiée : paiement fondé sur des actions
- Amendement IAS 32 : Présentation des instruments financiers
- IFRIC 18 : Transfert d'actifs provenant des clients
- IFRIC 17 : Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires
- IFRIC 14 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- IAS 24 révisé : Information relative aux parties liées.

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 janvier 2011.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

3.5.2.4 - Immobilisations financières

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

3.5.2.5 - Stocks

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

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

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminués 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.

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

A – Dettes financières

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

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

B - Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Les avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 – INFORMATION RELATIVE AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2010, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2010	30/09/2009
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SARL ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2010	30/09/2009
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 PICARDIE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE NEUILLY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2010	30/09/2009
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%
SCI HONORE ET DEBRABANT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
SCI DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
SCI DAME DU Luxembourg	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%
SCI DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
SCI DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
SCI DAME DU VERVIERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
SCI DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2010	30/09/2009
WAJULE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfevre L-1952 Luxembourg	IG	100%	
ATOTI	Rue Msgr Tepano - Immeuble Ateivi 98713 Papeete	IG	100%	
SCI DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
SCI DAME DE ST BARTHELEMY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
SCI DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
SCI DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
SCI DAME VIOLINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	

IG : Intégration globale

3.5.3.1 - Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2010, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Acquisition de la société Atoti à 100% en date du 15 mars 2010.
- Acquisition de la société WAJULE à 100% en date du 22 juillet 2010
- Création des SCI Dame Turquoise, Dame de Saint Barthélémy, Dame Prune, Dame Bleu Roi et Dame Violine, en date du 17 juin 2010.

3.5.3.2 - Regroupement d'entreprises :

Acquisition de la SCI ATOTI

En K€	Coût	
	acquisition	Juste valeur
Titres acquis	560	
QP des capitaux propres	- 97	
Immeubles apportés		481
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart à l'écart d'évaluation)		- 42
Dettes bancaires transférée au titre de l'acquisition des sociétés		
TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR	463	439
ECART D'ACQUISITION		- 24

Acquisition de la société WAJULE

En K€	Coût acquisition	Juste valeur
Titres acquis	2 109	
QP des capitaux propres	-	8
Immeubles apportés		2 883
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart à l'écart d'évaluation)		-
Dettes bancaires transférée au titre de l'acquisition des sociétés		807
TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR	2 101	2 076
ECART D'ACQUISITION		- 25

Les écarts d'acquisition ont été amortis totalement sur l'exercice.

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	30/09/09	Mvts de périmètre	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/10
Immobilisations incorporelles							
Autres immo. Incorporelles	1 601				667		2 268
TOTAL	1 601	-	-	-	667	-	2 268
Immobilisations corporelles							
Installations techniques	38						38
Autres immobilisations corporelles	290				12		303
Immeubles de placement							
Terrains	56 828	3 406	360	642	1 913	95	63 054
Constructions	323 767	4 744	542	5 008	6 918	1 259	339 721
Agencements	6 973		13	1 675	264		8 926
Immobilisations en cours	5 229		-	6 301	12 030	1 647	9 305
Avances et acomptes	812			-	248	2	33
TOTAL	393 938	8 149	908	-	21 386	3 003	421 379
Immobilisations financières							
Autres titres immobilisés	1						1
Autres immo. financières	784		3		27	52	761
Titres mis en équivalence							
TOTAL	785	-	3	-	27	52	762
TOTAL GENERAL	396 324	8 149	911	-	22 080	3 055	424 409

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 21 741 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 6 611 K€
- Constructions 15 130 K€

AMORTISSEMENTS	30/09/2009	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	30/09/2010
Immobilisations incorporelles					
Ecarts d'acquisition	-				-
Autres immobilisations incorporelles	7		70		77
TOTAL	7	-	70	-	77
Immobilisations corporelles					
Installations techniques	30		4		35
Autres immobilisations corporelles	183		26		209
Immeubles de placement					
Constructions	35 140	15	7 879	436	42 597
Agencements	730	1	290	16	1 006
TOTAL	36 083	16	8 199	452	43 846
Immobilisations financières					
Autres immobilisations financières	120			12	108
TOTAL	120	-	-	12	108
TOTAL GENERAL	36 210	16	8 269	464	44 031

Au 30 septembre 2010, la juste valeur des immeubles est de 452 625 K€ contre 418 671 K€ en 2009.

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitations se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2010	30/09/2009
Avances et acomptes versés	2 531	1 667
Créance Clients	6 923	7 142
Autres créances		
Créances sociales	3	4
Créances fiscales	2 500	2 174
Comptes courants	1 441	1 953
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	1 221	1 128
Créance fiscale IS	5	5
Sous total autres créances	5 169	5 264
TOTAL	14 623	14 073

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 5 975 K€.

Provisions sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2009	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2010
Provision sur clients	356	283	1		637
	356	283	1	-	637

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2010, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2009	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2010
Provision avantage au personnel - IFC	59	34	20		74
Provision pour risques		90			90
	59	124	20	-	164

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

Les impacts éventuels liés aux changements intervenus en fin d'année 2010 sur le régime de retraite applicable en France n'ont pas été pris en compte dans nos règles de simulation au 30/09/2010, faute de recul suffisant pour en apprécier les réelles conséquences dans nos hypothèses de calcul.

Cependant, au regard de l'effectif du groupe (Cf Paragraphe 3.5.4.4) l'impact devrait être mineur.

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%

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 01/10/1992.

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 (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé).

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, chaque entité du groupe fiscal supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2010 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€	30/09/2010	30/09/2009
Retraitement immobilier (*)	2 527	1 537
Provision pour grosse réparation	8	
Provision pour impôts	1 759	1 902
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 199	- 107
Décalage résultat	- 13	- 34
Autres	- 407	- 386
Impôts différés nets	3 675	2 912
Actifs d'impôts différés		
Passifs d'impôts différés	3 675	2 912
Impôts différés nets	3 675	2 912

(*) Dont impact lié aux entrées de périmètre (cf. 3.5.3.2).

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

Base ID société française en K€	30/09/2010	30/09/2009
Retraitement credit bail	5 377	3 968
Retraitement immobilier	150 519	146 575
Retraitement IAS 32/39	- 4 984	- 2 352
Provision pour départ à la retraite	- 55	- 49
Provision pour grosse réparation	6 386	5 132
Autres retraitements	355	- 175
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	10	8
ARD	64	65
Effort construction	14	14
Décalage résultat	- 4 481	- 5 447
Total Base ID	153 205	147 739

Note 7 - Emprunts et dettes financières

Analyse par échéance

ECHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (K€)	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 864	18 441	79 905	62 518
Dépôts de garantie	8 194			8 194
Dettes de Crédit bail	14 563	1 385	6 041	7 138
Dettes financières diverses (dont juste valeur swap)	5 732	5 732		
ICNE	851	851		
Concours bancaires et soldes créditeurs	238	238		
TOTAL	190 443	26 647	85 946	77 850

Une ligne de trésorerie de 6 M€ au 30/09/2010, a été refinancée courant décembre en prêts d'une durée de 12 ans.

Cette Ligne de trésorerie a donc été répartie, conformément aux tableaux d'amortissement des prêts, sur les échéances de moins d'un an à plus de 5 ans.

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts intervenus sur l'exercice à hauteur de 25 227 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3) intègrent notamment 6 194 K€ de refinancement de deux prêts dont la contrepartie se retrouve dans la mobilisation des nouveaux emprunts.

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 864	155 918	4 946
Dépôts de garantie	8 194	7 940	254
Dettes de Crédit bail	14 563	14 563	
Dettes financières diverses	5 732	5 732	
ICNE	851	849	2
Concours bancaires et soldes créditeurs	238	238	
	190 443	185 241	5 202

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux	
		Fixe	Variable (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 864	66 098	94 766
Dettes de Crédit bail	14 563		14 563
Dettes financières diverses	5 732	5 732	
	181 159	71 830	109 329

(1) : Dont emprunts swapés 67 138 K€ et dettes de crédit bail swapés 9 238 K€ au 30/09/2010.

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.

Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €	Valorisat° en € 2009	Valorisat° en € 2010
04/02/2008	05/11/2018	TF 4,18%	2 153 321	-150 006	-184 565
06/02/2009	01/10/2020	TF 3,39%	462 656	-15 245	-29 210
06/02/2009	01/10/2020	TF 3,39%	259 968	-8 566	-16 413
26/01/2006	15/01/2016	TF 3,57 %	12 726 527	-538 553	-837 296
09/10/2005	11/03/2013	TF 4,25%	775 000	-29 759	-18 021
24/05/2005	24/05/2017	TF 3,20 %	8 000 000	-156 289	-234 602
07/01/2010	13/08/2018	TF 3,1 %	1 198 627		-65 003
07/01/2010	07/12/2018	TF 3,12 %	486 646		-26 495
07/01/2010	10/02/2018	TF 3,1 %	275 469		-14 353
17/12/2007	17/06/2019	TF 4,46 %	1 473 646	-105 157	-127 717
06/02/2009	26/10/2020	TF 3,38%	2 086 209	-64 773	-128 134
06/02/2009	13/12/2019	TF 3,34%	622 050	-17 195	-33 498
01/07/2009	01/06/2021	TF 3,32%	1 280 000	-31 969	-76 189
03/03/2010	30/09/2021	TF 2,91 %	7 394 379		-309 601
31/07/2005	30/04/2017	TF 3,25 %	845 260	-18 671	-29 424
16/09/2005	24/05/2017	TF 2,938 %	2 185 000	-30 694	-63 636
16/10/2006	24/05/2017	TF 3,935%	1 226 000	-53 553	-64 007
02/01/2009	01/01/2019	TF 3,65 %	2 733 401	-126 728	-200 189
24/05/2005	24/05/2017	TF 3,2%	12 000 000	-236 222	-354 171
01/03/2007	24/08/2017	TF 4,16%	4 415 000	-233 906	-263 408
31/10/2008	31/10/2019	TF 4,16%	2 000 000	-135 751	-174 674
24/04/2009	26/10/2020	TF 3,25%	1 315 075	-33 016	-75 259
29/09/2008	29/12/2015	TF 4,07%	2 911 458	-112 702	-175 626
04/12/2008	04/12/2015	TF 2,2%	2 500 000	-1 263	-43 881
19/06/2009	21/06/2021	TF 3,23%	800 000	-14 956	-43 926
01/12/2009	01/12/2021	TF 3,10%	2 000 000		-104 159
05/01/2010	05/10/2021	TF 3,16%	798 251		-48 994
30/03/2009	30/06/2010	TF 2,57%	2 776 042	20 547	-89 617
26/06/2006	24/05/2017	TF 4,02 %	2 000 000	-95 746	-108 445
28/02/2003	28/11/2014	TF 3,83 %	7 711 078	-202 909	-183 925
30/06/2004	30/06/2016	TF 4,12 %	9 386 010	-408 052	-499 623
26/01/2006	15/01/2018	TF 3,65 %	12 533 750	-548 260	-1 108 233

Covenants

Notre groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2010
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	10 181
Emprunt n° 2	12 534	DCR ICR LTV	10 889
Emprunt n° 3	25 837	R	22 784
Emprunt n° 4	7 718	R	7 068

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

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

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

ICR - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 3

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

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

Les ratios financiers sont respectés et attestés par nos Commissaires aux comptes

Risques financiers :

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

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitations se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2010	30/09/2009
Fournisseurs	3 972	2877
Avance acomptes		20
Fournisseurs immos	1 487	731
Comptes courants	38 036	37 684
Dettes diverses	993	980
Autres dettes	40 515	39 416
Dettes sociales	445	445
Dettes fiscales	4 577	3 967
Dettes fiscales (IS)	42	
Dettes fiscales & sociales	5 064	4 413

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2010 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2010 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	467			467					
Prêts	18	-	-	-	-	-	18	-	-
Dépôts et cautionnement	168	-	-	-	-	-	168	-	-
Autres immobilisations financières	-							-	
Actifs non courants	653	-	-	467	-	-	187	-	-
Avances et acomptes versés	2 531	-	-		-	-	2 531	-	-
Clients	6 286	-	-		-	-	6 286	-	-
Créances diverses	5 693	-	-		-	-	5 169	-	524
Trésorerie	38 890	-	-		-	-	38 890	-	
Actifs courants	53 401	-	-	-	-	-	52 877	-	524

En milliers d'Euros	Au 30/09/2010 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		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	149 777	149 777	-	-	-	-
Dépôts de garantie	8 194	8 194	-	-	-	-
Passifs non courants	157 971	157 971	-	-	-	-
Dettes financières courantes	32 472	32 472	-	-	-	-
Fournisseurs	3 972	3 972	-	-	-	-
Autres dettes courantes	40 515	40 515	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 064	445	-	-	-	4 619
Passifs courants	82 023	77 404	-	-	-	4 619

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€)	Activité Location	Activité Gestion(*)	Total consolidé
Chiffres d'affaires externes	36 214	5 069	41 283
Ventes intersectorielles	1 345	3 313	4 658
Résultat opérationnel courant	17 371	2 050	19 421
Actifs	395 702	46 385	442 087
Dettes	197 472	42 523	239 995
Charge d'amortissement	7 945	30	7 975
Autres charges calculées (provision et reprise)	347	8	355
Investissements immobiliers	22 041	12	22 053

(*) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2010	30/09/2009
Loyers et charges locatives	36 214	33 441
Prestations immobilières	5 069	3 734
	41 283	37 175

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Décision concernant la CVAE :

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de la Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe Fiducial Real Estate comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Fiducial Real Estate a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature.

Fiducial Real Estate considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle.

Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

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 - 354 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2010	30/09/2009
Produits exceptionnels	551	860
Produits cession immobilisations	278	1 173
Reprise de provisions	163	152
TOTAL PRODUITS	992	2 184
Charges exceptionnelles	50	150
VNC des immos cédées	918	813
Dotation aux provisions	378	17
TOTAL CHARGES	1 346	980
TOTAL	- 354	1 204

Note 15 - Coût de l'endettement financier

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

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2010	30/09/2009
Impôts exigibles	14	16
Impôts différés	85	- 12 150
TOTAL CHARGES	100	- 12 134

* Cf. note 6 de l'annexe

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

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2010		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs courants:			
Créances clients	< 1an	828	488
Créances diverses (avances en compte-courant rémunéré)	< 1an	1 434	
Passifs courants:			
Dettes fournisseurs	< 1an	162	211
Dettes diverses (avances en compte-courant rémunéré)		37 702	
Au compte de résultat:			
Chiffre d'Affaires		7 941	3 687
Charges externes (redevances, frais de siège, loyers et charges, ...)		401	1 001
Charges de trésorerie		153	
Produits de trésorerie			

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2009/2010, est de 221 K€.

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

3.5.4.4 - EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2010	30/09/2009
Cadres	16	15
Employés et ouvriers	32	33
	48	48

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres	2 010	1 510
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	7	7
Promesse		
<u>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>		
Frais financiers variables sur emprunts garantis	21 215	23 660

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	165 175	164 136

3.5.4.7 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Un crédit de trésorerie de 6 M€ au 30 septembre 2010 a fait l'objet d'une négociation pour être transformé en emprunts sur 12 ans et à ce titre à fait l'objet d'un reclassement au bilan et en annexes sur la base des nouvelles conditions obtenues.

Compte tenu d'une capitalisation de 198 M€ au 31 décembre 2010, Fiducial Real Estate a été transférée au compartiment B de NYSE Euronext en date du 24 janvier 2011. Ce compartiment comprend les sociétés dont la capitalisation boursière est comprise entre 150 et 1 000 M€



FIDUCIAL
REAL ESTATE

IV – COMPTES SOCIAUX

4.1 - BILAN

ACTIF (en milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2010			30/09/2009
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	17 893		17 893	17 893
Autres titres immobilisés	1	64		64	61
Autres immobilisations financières					
ACTIF IMMOBILISE		17 957		17 957	17 954
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	18 294		18 294	17 267
Valeurs mobilières de placement		31 569		31 569	30 057
Disponibilités		3		3	30
Charges constatées d'avance	2	8		8	17
ACTIF CIRCULANT		49 874		49 874	47 371
TOTAL GENERAL		67 831	-	67 831	65 325

PASSIF
(en milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2010	30/09/2009
Capital social	3	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		717	660
Autres réserves			
Report à nouveau		1 164	784
Résultat		1 749	1 136
CAPITAUX PROPRES		28 629	27 581
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			8
Concours bancaires courants			-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	97	113
Dettes fiscales et sociales	2	1	13
Autres dettes	2	39 103	37 611
DETTES		39 201	37 744
TOTAL GENERAL		67 831	65 325

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2009/2010	2008/2009
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		145	154
Impôts, taxes et versements assimilés		28	35
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		174	189
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 174	- 189
Produits financiers de participations		1 783	1 200
Autres intérêts et produits assimilés		82	239
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		225	7
PRODUITS FINANCIERS	4	2 090	1 447
Intérêts et charges assimilées		167	121
CHARGES FINANCIERES	4	167	121
RESULTAT FINANCIER	4	1 922	1 325
RESULTAT COURANT		1 749	1 136
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET		1 749	1 136

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

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

Valeurs brutes	30/09/2009	Augmentation	Diminution	30/09/2010
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	61	3		64
Autres	-			-
TOTAL	17 954	3	-	17 957

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières			
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	18 294	18 294	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	8	8	
TOTAL GENERAL	18 302	18 302	-

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	97	97		
Dettes fiscales	1	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2	2		
Groupe et associés	39 089	39 089		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	39 201	39 201	-	-

Note 3 - Capital

Au 30 septembre 2010, 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 4 - Résultat financier

Le résultat s'élevé à 1 922 K€ et comprend notamment pour 1 772 K€ de dividendes versés par les sociétés Escurial et Fiducial Gérance.

Note 5 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises liées.
Participations	17 893
Autres titres immobilisés	64
Autres immobilisations financières	
Autres créances	18 294
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3
Dettes sur immobilisations	2
Autres dettes	39 089
Produits de participations	1 783
Autres produits financiers	82
Charges financières	167

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.37 % sur l'exercice.

Note 6 - Informations sur les filiales et participations

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	27 063 122	100,00%	16 649 475	1 303 786	1 246 964
IMMOICIAL S.A.S	100 000	836 718	100,00%	100 000	499 562	592 585
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	3 106 768	99,99%	1 143 342	1 770 452	3 675 140

4.5 - AUTRES INFORMATIONS

Note 7 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 8 - Intégration fiscale

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

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 1/10/1992.

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 (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée.

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, Fiducial Real Estate supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2010.

Note 9 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2010	30/09/2009
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	75 478	60 674

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 12 mois	30/09/2006 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718	727 942
Impôts sur les bénéfices	0	0	80 248	68 537	35 054
Participatin des salariés dotations amort.et provisions					
Résultat net	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181	692 888
Résultat distribué	844 900	700 000	700 000	651 780	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,72	0,47	0,41	0,34	0,30
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,72	0,47	0,38	0,31	0,29
Dividende attribué	(1) 0,35	0,29	0,29	0,27	0,27
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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

6.1 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Rapport des commissaires aux comptes sur les Comptes Consolidés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2010

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES

1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

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 2010 sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

3. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à LYON le 31 Janvier 2011

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD

6.2 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 Septembre 2010

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2010

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 2010 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 spécifiques et les informations 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.

1. 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 examiner, 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.

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 :

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 6 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.

3. 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 31 Janvier 2011

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE DE
L'EXERCICE 2009/2010**

VIII. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2009/2010

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (PWC, Dumortier et RSM Audit)				TOTAL F. R. E			
	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
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	36,3	35,0	43%	50%	36,3	35,0	84%	87%					72,6	70,0	53%	61%
- Filiales intégrées globalement	48,2	35,6	57%	50%	7,1	5,2	16%	13%	8,6	3,1	100%	100%	63,9	43,9	47%	39%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	84,5	70,6	100%	100%	43,4	40,2	100%	100%	8,6	3,1	100%	100%	136,5	113,9	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	84,5	70,6	100%	100%	43,4	40,2	100%	100%	8,6	3,1	100%	100%	136,5	113,9	100%	100%