

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2010

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69006 LYON

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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 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 oeuvre 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


Marc ECOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Arnaud COSTARD



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**COMPTES CONSOLIDES
DU GROUPE FIDUCIAL REAL ESTATE
AU 30 SEPTEMBRE 2010**

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 a l'écart a 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
Aeencements	6 973		13	1 675	264		8 926
Immobilisations en cours	5 229		-	-	6 301	1 647	9 305
Avances et acomptes	812			-	1 025	-	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

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (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

DCR - 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€