

**FIDUCIAL REAL ESTATE**

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

**Rapport Financier semestriel  
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2011**

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

**Sommaire :**

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2011
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

**1° Comptes consolidés pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 mars 2011**

**I – Bilan**

ACTIF	31/03/2011			31/03/2010	30/09/2010
	BRUT	AMORT. ET PROV	NET	NET	NET
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Autres immobilisations incorporelles	2 238	69	2 169	2 186	2 191
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations techniques	38	37	2	6	3
Autres immobilisations corporelles	330	219	111	98	94
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>					
Terrains	64 630		64 630	58 737	63 054
Constructions	343 075	46 464	296 611	290 842	297 124
Agencements	9 387	1 080	8 307	6 937	7 920
Immobilisations en cours	21 498		21 498	6 979	9 305
Avances et acomptes				911	33
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Autres titres immobilisés	1		1	1	1
Autres immobilisations financières	1 197	100	1 097	633	653
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>442 395</b>	<b>47 968</b>	<b>394 427</b>	<b>367 329</b>	<b>380 378</b>
<b>Stocks et en cours</b>	9 082		9 082	7 626	8 308
<b>Clients et autres débiteurs</b>					
Avances et acptes versés	2 849		2 849	3 902	2 531
Créances clients	7 236	627	6 609	4 370	6 286
Créances diverses	3 941		3 941	3 754	5 169
Charges constatées d'avance	620		620	548	524
<b>Trésorerie et équivalent</b>					
Valeurs mobilières de placement	32 738		32 738	33 485	34 169
Disponibilités	4 570		4 570	3 972	4 721
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>61 036</b>	<b>627</b>	<b>60 409</b>	<b>57 656</b>	<b>61 709</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>503 430</b>	<b>48 595</b>	<b>454 835</b>	<b>424 985</b>	<b>442 087</b>

PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserve légale	804	717	717
Réserves groupe	173 479	160 092	158 665
Report à nouveau	1 980	1 164	1 164
Ecart de conversion	9	17	10
Résultat net - Part groupe	6 032	6 531	11 449
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>207 304</b>	<b>193 487</b>	<b>196 984</b>
Intérêts des minoritaires :			
. Dans les réserves	1 269	1 286	1 286
. Dans le résultat	5	47	18
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>1 263</b>	<b>1 239</b>	<b>1 269</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>208 567</b>	<b>194 726</b>	<b>198 253</b>
Provisions pour risques et charges	161	156	164
Provisions pour impôts différés	2 604	2 822	3 675
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2 766</b>	<b>2 977</b>	<b>3 839</b>
Emprunts/dettes établissements de crédit	160 597	142 527	155 602
Dépôts de garantie	8 641	8 018	8 194
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>169 238</b>	<b>150 545</b>	<b>163 796</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>380 571</b>	<b>348 248</b>	<b>365 888</b>
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	24 167	25 279	26 647
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs	5 461	2 645	3 972
Autres dettes	41 315	45 450	40 515
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 322	3 363	5 064
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>74 264</b>	<b>76 737</b>	<b>76 199</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>454 835</b>	<b>424 985</b>	<b>442 087</b>

## II – Compte de résultat

	31/03/2011 (6 mois)	31/03/2010 (6 mois)	30/09/2010 (12 mois)
<b>Chiffre d'affaires</b>	22 204	20 854	41 283
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	- 335	- 250	- 511
Charges de personnel	- 1 133	- 1 147	- 2 231
Charges externes	- 4 919	- 4 265	- 8 328
Impôts et taxes	- 1 788	- 1 621	- 3 079
Dotation aux amortissements	- 4 107	- 3 925	- 7 975
Dotation aux provisions		- 91	- 372
Reprise de provision	93		17
Autres produits et charges d'exploitation	421	248	617
<b>Résultat opérationnel courant</b>	10 435	9 803	19 421
Autres produits et charges opérationnels	250	30	- 354
<b>Résultat opérationnel</b>	10 685	9 833	19 067
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	161	116	225
Coût de l'endettement financier brut	- 4 303	- 4 285	- 8 332
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	- 4 142	- 4 169	- 8 107
<b>Autres produits et charges financiers</b>	- 522	800	571
<b>Charge d'impôt</b>	6	20	- 100
<b>Résultat net</b>	6 027	6 484	11 431
Part du groupe	6 032	6 531	11 449
Intérêts des minoritaires	- 5	- 47	- 18
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
<b>Résultat par action (€)</b>	2,50	2,69	4,74
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	2,50	2,69	4,74

<b>Résultat net</b>	<b>6 027</b>	<b>6 484</b>	<b>11 431</b>
Ecart de conversion	- 42	50	14
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	3 986	- 962	- 2 383
Autres éléments du résultat global			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>9 971</b>	<b>5 571</b>	<b>9 062</b>
Part du groupe	9 976	5 619	9 080
Intérêts des minoritaires	- 5	- 47	- 18

### III – Tableau des flux de trésorerie

	31/03/2011 (6 mois)	31/03/2010 (6 mois)	30/09/2010 (12 mois)
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net	6 027	6 484	11 431
Amortissements et provisions	3 902	3 959	8 533
Plus ou moins value de cession	47	15	640
Quote part dans le résultat des sociétés MEE			
Impôts différés	- 6	- 24	85
Variation du BFR	- 2 602	- 4 312	- 2 309
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>7 368</b>	<b>6 092</b>	<b>18 380</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 19 033	- 9 655	- 22 053
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	677	515	1 927
Acquisitions d'immobilisations financières	- 1	- 16	- 27
Cessions d'immobilisations financières		35	32
Créance sur cession d'immobilisation			
Trésorerie nette sur acquisition et cessions filiales		- 559	- 2 692
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>- 18 357</b>	<b>- 9 679</b>	<b>- 22 813</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés	- 845	- 700	- 700
Variation des comptes courants	3 585	6 354	1 495
Nouveaux emprunts	18 234	8 812	34 867
Remboursements d'emprunts	- 11 566	- 9 129	- 25 227
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	<b>9 408</b>	<b>5 337</b>	<b>7 445</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 1 581</b>	<b>1 750</b>	<b>3 012</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>38 652</b>	<b>35 640</b>	<b>35 640</b>
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	<b>37 071</b>	<b>37 390</b>	<b>38 652</b>

LIBELLE	31/03/11	30/09/10	VARIATION
VMP	32 738	34 169	-1 431
Disponibilités	4 570	4 721	-151
<b>Total actif</b>	<b>37 308</b>	<b>38 890</b>	<b>-1 582</b>
Concours bancaires	-237	-238	1
<b>Total passif</b>	<b>-237</b>	<b>-238</b>	<b>1</b>
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>37 071</b>	<b>38 652</b>	<b>-1 581</b>

#### **IV – Tableau de variation des capitaux propres**

(En milliers d'euros)	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Au 30/09/2009</b>	<b>25 000</b>	<b>112 161</b>	<b>51 395</b>	<b>24</b>	<b>188 580</b>	<b>1 286</b>	<b>189 866</b>
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			- 2 383		2 383		2 383
Ecart de conversion				14	14		14
Variation de périmètre		23			23		23
<b>Au 30/09/2010</b>	<b>25 000</b>	<b>122 933</b>	<b>49 013</b>	<b>38</b>	<b>196 984</b>	<b>1 269</b>	<b>198 253</b>
Changements d'estimations			1 034		1 034		1 034
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés	-	845			845		845
Resultat de l'exercice		6 032			6 032	5	6 027
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							
Juste valeur des instruments dérivés			3 986		3 986		3 986
Correction d'erreur			155		155		155
Ecart de conversion				- 42	42		42
<b>Au 31/03/2011</b>	<b>25 000</b>	<b>128 121</b>	<b>54 187</b>	<b>- 4</b>	<b>207 304</b>	<b>1 263</b>	<b>208 567</b>

Le changement d'estimation correspond aux retraitements des impôts différés sur écart d'acquisition des SCI Debrabant et Honoré et Dame de Provence, suite à l'intégration de ces deux structures dans le périmètre d'intégration fiscale depuis le 1er octobre 2010 (Cf annexes 2.F).

La correction d'erreur non significative concerne le retraitement des coûts amortis.

## **V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE**

### **1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE**

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

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

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 2011 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »).

L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

### **2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION**

#### **A : Référentiel**

Les comptes semestriels du 31 mars 2011 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2010.

#### **Date d'arrêtés des comptes**

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 30 mai 2011.

#### **B- Choix des sociétés consolidées**

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

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

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les

titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

### **C - Retraitements de consolidation**

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

### **D - Ecart de première consolidation**

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

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

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

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

### **E - Regroupements d'entreprises**

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

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

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

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

## **F - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale**

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

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

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

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

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

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

## **3 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **A - Immobilisations incorporelles**

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

### **B- Immobilisations corporelles**

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

### **C - Immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Crédit bail immobilier :

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

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

#### **D - 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.

## **E - Stocks**

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

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

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

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

## **F - Créances locataires et clients**

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

## **G - Les valeurs mobilières de placement**

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

## **H - Passifs financiers**

### ***1 – Dettes financières***

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

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

### ***2 - Les instruments financiers dérivés***

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

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

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

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

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

### **I - Les avantages au personnel**

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

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

### **J - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

#### 4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Aucune variation de périmètre n'est intervenu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

**Au 31 mars 2011, le périmètre de consolidation est le suivant :**

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%	25%
IMMOCIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOCIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PICARDIE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
<b>LA DAME DE SAINT AUBIN</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DU SUD</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME JAUNE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME POURPRE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DES ALPES</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE LA LAVANDE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE LA GRANGE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE L'OUEST</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE L'EST</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE NEUILLY</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE CORSE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE POINTE A PITRE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DE FORT DE France</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LA DAME DU BAS RHIN</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>SOLABEL BV</b>	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%	100%
<b>SOLABEL SA</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>DEBRABANT &amp; HONORE</b>	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
<b>LADY OF AMERICA</b>	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%
<b>LADY OF COLUMBIA</b>	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LE PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU VERVIERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
ATOTI	Rue Mgs Tepano Jaussen TAHITI	IG	100%	100%	100%
WAJULE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%		100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%		100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
			31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
LA DAME DE ST BARTHELEMY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%		100%
LA DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%		100%
LA DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%		100%
LA DAME VIOLINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%		100%

## 5 – ANALYSE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2011	31/03/2010	30/09/2010
Loyers et charges locatives	19 072	17 501	36 214
Prestations immobilières	3 131	3 353	5 069
	<b>22 204</b>	<b>20 854</b>	<b>41 283</b>

## 6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D’ACTIVITE

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS8, Fiducial Real Estate présente une information selon 2 secteurs d'activités.

Secteurs d'activité (En milliers d'euros)	Activité Location	Activité Gestion	Total Consolidé
Chiffres d'affaires externes	19 072	3 131	22 204
Ventes intersectorielles	833	1 753	2 586
Résultat opérationnel courant	9 083	1 352	10 435
Total Actif	409 998	44 838	454 835
Total dettes	200 782	42 720	243 502
Charge d'amortissement	4 095	13	4 107
Autres charges calculées (provision et reprise)	93		93
Investissements immobiliers	19 005	28	19 033

## 6 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts au 31 mars 2011 s'élève à 167 740 K€.

Environ 89% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

### Risque de change :

Au 31/03/2011, le Groupe est exposé au risque de change sur ses actifs et passifs libellés en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 31 mars 2010 s'élève à 4 435 K€ (Soit 6 301 KUSD) et les actifs investis en \$ représentent 4.38% des actifs immobilisés.

### Risque sur actions :

Au 31/03/2011, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

## 2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2011 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2011 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

### I- Activités au cours du premier semestre

- Mouvements de périmètre

Aucun mouvement de périmètre n'est intervenu.

- Activités et résultat du premier semestre

Le chiffre d'affaires consolidé hors taxes du premier semestre s'établit à 22.2 M€, pour 20.9 M€ au titre du premier semestre 2009/2010.

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

Le chiffre d'affaires de la Foncière s'établit à 19.1 M€ contre 17.5 M€ sur le premier semestre 2009/2010 soit une progression de +9%. Ceci s'explique par la revalorisation des loyers et les mises en services de nouveaux sites. Le groupe FRE a ainsi dépassé le seuil des 250.000 M<sup>2</sup> de surfaces sur le premier semestre 2011.

Concernant l'activité de prestation de services, elle continue de profiter de la bonne tenue du marché des souscriptions de parts de SCPI et d'une manière générale de la reprise constatée sur l'immobilier. Le chiffre d'affaires s'établit à 3.13 M€ pour 3.35 M€ l'an dernier. Globalement les différentes filiales ont maintenu leur niveau d'activité mais avec une progression de leurs prestations vis à vis d'autres entités du groupe consolidé, chiffre d'affaires non retenu en consolidation.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est en progression par rapport au premier semestre de l'an dernier pour atteindre 10.4 M€ contre 9.8 M€ à fin mars 2010. Le résultat opérationnel ressort à 10.7 M€ contre 9.8 M€ au 31 mars 2010. Le niveau de marge reste ainsi autour de 48%.

Le coût de l'endettement financier net est de 4.2 M€ soit équivalent au montant constaté sur le premier semestre 2009/2010. Le groupe a notamment bénéficié du faible niveau des taux sur le 4ème trimestre 2010 pour négocier des contrats de swap dans de bonnes conditions.

Sur ce premier semestre, le résultat financier est enfin impacté négativement par l'effet de change en dollars alors que le groupe avait bénéficié d'un écart positif l'an dernier. Rappelons que ces actifs en dollars sont destinés à être détenus sur du long terme.

Sur ces bases le résultat net part du Groupe s'établit à 6 M€.

- Investissements et financements

Le groupe poursuit sa politique d'acquisitions immobilières pour accompagner la croissance des ses activités en France, Belgique et aux USA. A ce titre le montant des investissements s'élève à 19 M€.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2011 une situation saine avec une dette financière brute à plus de un an (hors dépôts de garantie) de 160.6 M€ pour des capitaux propres de 208.6 M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

- Evénements exceptionnels du semestre et évènements postérieurs

Aucun événement majeur n'est intervenu.

## II.- Perspectives pour les 6 derniers mois de l'exercice

En fonction des informations dont nous disposons nous escomptons un chiffre d'affaires consolidé annuel en conformité avec nos projections initiales soit autour de 44 M€.

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

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

Bertrand Cote  
Président et Directeur général

#### 4° Rapport des contrôleurs légaux

**CABINET ESCOFFIER**  
40 rue Laure Diebold  
69009 LYON

**CABINET BOREL & ASSOCIES**  
1 Avenue Dutriévoz  
69626 VILLEURBANNE CEDEX

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2011

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> Octobre 2010 au 31 Mars 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

#### **I- CONCLUSION SUR LES COMPTES**

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

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

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

## **II- VERIFICATION SPECIFIQUE**

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

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

Fait à Lyon, le 31 Mai 2011

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

**Pour le Cabinet ESCOFFIER**

**Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES**

**Marc ESCOFFIER**

**Arnaud COSTARD**