

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 2010

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2010
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010

I – Bilan

ACTIF	31/03/2010			31/03/2009	30/09/2009
	BRUT	AMORT. ET PROV	NET	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Autres immobilisations incorporelles	2 211	25	2 186	1 592	1 594
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Installations techniques	38	32	6	7	7
Autres immobilisations corporelles	8 094	1 059	7 035	5 464	6 351
IMMEUBLE DE PLACEMENT					
Terrains	58 737		58 737	55 525	56 828
Constructions	329 758	38 916	290 842	283 454	288 629
Immobilisations en cours	6 979		6 979	5 764	5 230
Avances et acomptes	911		911	388	812
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres immobilisations financières	747	113	634	410	665
Titres mis en équivalence			-	14	
ACTIFS NON COURANTS	407 474	40 146	367 329	352 619	360 115
Stocks et en cours	7 626		7 626	2 980	4 470
Clients et autres débiteurs					
Avances et acptes versés	3 902		3 902	1 737	1 667
Créances clients	4 726	356	4 370	4 167	6 785
Créances diverses	3 754		3 754	3 979	5 264
Charges constatées d'avance	548		548	573	627
Trésorerie et équivalent					
Valeurs mobilières de placement	33 485		33 485	1 214	30 452
Disponibilités	3 972		3 972	5 882	6 289
ACTIFS COURANTS	58 012	356	57 656	20 532	55 555
TOTAL GENERAL	465 487	40 502	424 985	373 151	415 669

PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2010 (6 mois)	31/03/2009 (6 mois)	30/09/2009 (12 mois)
Capital social	25 000	25 000	25 000
Reserve légale	717	660	660
Reserve groupe	160 092	98 259	140 736
Report à nouveau	1 164	784	784
Ecart de conversion	- 17	4	- 29
Résultat net - Part groupe	6 531	1 911	21 428
CAPITAUX PROPRES GROUPE	193 487	126 619	188 579
Intérêts des minoritaires :			
. Dans les réserves	1 286	649	1 308
. Dans le résultat	- 47	40	- 23
INTERETS MINORITAIRES	1 239	689	1 285
TOTAL CAPITAUX PROPRES	194 726	127 308	189 864
Provisions pour risques et charges	156	70	59
Provisions pour impôts différés	2 822	55 547	2 912
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	2 977	55 617	2 971
Emprunts/dettes établissements de crédit	142 527	144 665	142 305
Dépôts de garantie	8 018	7 644	7 719
PASSIFS FINANCIERS	150 545	152 309	150 024
PASSIFS NON COURANTS	348 248	335 234	342 859
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	25 279	22 411	26 104
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs	2 645	2 967	2 877
Autres dettes	45 450	9 562	39 416
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 363	2 977	4 413
PASSIFS COURANTS	76 736	37 917	72 810
TOTAL GENERAL	424 985	373 151	415 669

II – Compte de résultat

	31/03/2010 (6 mois)	31/03/2009 (6 mois)	30/09/2009 (12 mois)
Chiffres d'affaires	20 854	18 092	37 175
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	250	306	529
Charges de personnel	1 147	1 128	2 235
Charges externes	4 265	3 703	7 504
Impôts et taxes	1 621	1 416	3 071
Dotations aux amortissements	3 925	3 664	7 588
Dotations aux provisions	90	204	252
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits et charges d'exploitation	248	219	643
Résultat opérationnel courant	9 803	7 890	16 639
Autres produits et charges opérationnels	30	82	1 204
Résultat opérationnel	9 833	7 972	17 843
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	116	14	22
Coût de l'endettement financier brut	- 4 285	- 4 693	- 8 435
Coût de l'endettement financier net	- 4 169	- 4 679	- 8 413
Autres produits et charges financiers	800	496	- 159
Charge d'impôt	20	- 1 836	12 134
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	- 2	
Résultat net d'impôt sur les actifs non courants destinés à la vente	-	-	
Résultat net	6 484	1 951	21 405
Part du groupe	6 531	1 911	21 428
Intérêts des minoritaires	- 47	40	- 23
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat par action (€)	2,69	0,81	8,87
Résultat dilué par action (€)	2,69	0,81	8,87

Résultat net	6 484	1 951	21 405
Ecart de conversion	50	25	- 39
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 962	- 3 465	- 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	5 572	- 1 489	16 429
Part du groupe	5 619	- 1 529	16 452
Intérêts des minoritaires	- 47	40	- 23

III – Tableau des flux de trésorerie

	31/03/2010 (6 mois)	31/03/2009 (6 mois)	30/09/2009 (12 mois)
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	6 484	1 951	21 405
Amortissements et provisions	3 959	3 817	7 704
Plus ou moins value de cession	- 15	- 217	- 360
Quote part dans le résultat des sociétés MEE		2	
Impôts différés	- 24	- 2 383	- 12 150
Variation du BFR	- 4 312	- 264	- 4 608
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	6 092	2 906	11 991
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 9 655	- 11 681	- 24 987
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	515	678	3 000
Acquisitions d'immobilisations financières	- 16	- 242	- 448
Cessions d'immobilisations financières	35	83	65
Créance sur cession d'immobilisation		7 984	
Trésorerie nette sur acquisition et cessions filiales	- 559	- 1 389	- 1 488
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	- 9 679	- 4 567	- 23 858
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	- 700		- 759
Variation des comptes courants	6 354	7 218	34 885
Nouveaux emprunts	8 812	14 601	23 421
Remboursements d'emprunts	- 9 129	- 8 229	- 17 925
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DU FINANCEMENT	5 337	- 846	39 622
VARIATION DE TRESORERIE	1 750	- 2 507	27 755
TRESORERIE D'OUVERTURE	35 640	7 885	7 885
TRESORERIE A LA CLOTURE	37 390	5 378	35 640

LIBELLE	31/03/10	30/09/09	VARIATION
VMP	33 485	30 452	3 033
Disponibilités	3 972	6 289	-2 317
Total actif	37 456	36 741	715
Concours bancaires	-66	-1 101	1 035
Total passif	-66	-1 101	1 035
Tresorerie Nette	37 390	35 640	1 750

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
Au 30/09/2008	25 000	91 833	11 952	63	128 848	649	129 497
Changements de méthode					-		-
Changements d'estimation		44 380			44 380		44 380
Opérations sur capital					-	269	269
Dividendes versés	-	700			700	-	700
Résultat de l'exercice			21 428		21 428	- 23	21 405
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres					-		-
Juste valeur des instruments dérivés			- 4 937		4 937	-	4 937
Correction d'erreur					-		-
Ecart de conversion				- 39	39	-	39
Variation de périmètre	-	400			400	391	9
Autres variations					-		-
Au 30/09/2009	25 000	135 113	28 443	24	188 580	1 286	189 866
Changements de méthode					-		-
Changements d'estimation					-		-
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés					-		-
Résultat de l'exercice		6 531			6 531	- 47	6 484
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres					-		-
Juste valeur des instruments dérivés	-	962			962	-	962
Correction d'erreur					-		-
Ecart de conversion				50	50		50
Variation de périmètre	-	6			6	-	6
Autres variations	-	6			6	-	6
Au 31/03/2010	25 000	140 670	28 443	74	194 187	1 239	195 425

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 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.

2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2010 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 intermédiaires 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 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 d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements à IFRIC 9 et à IAS 39 : Dérivés incorporés
- IAS 23 : Coûts des emprunts

Le groupe a appliqué par anticipation au 1^{er} octobre 2009, toutes les normes, amendements et interprétations suivants, adoptés par l'Union Européenne au 30 septembre 2009, lesquels sont sans impact dans les comptes au 31/03/2010 :

- Amendement IFRS 2 modifié : 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

Date d'arrêt des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 mai 2010.

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 1^{er} 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

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 en partie 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^{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.

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 : 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.

F : 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.

G : 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 » 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.

H : 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.

I : 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

Au 31 mars 2010, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
				31/03/2010	31/03/2009	30/09/2009
FIDUCIAL REAL ESTATE	955 510 599	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
ESCURIAL	572 092 609	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	325 775 971	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
BATICIAL	442 259 958	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%	25%
IMMOBIAL GESTION	388 390 387	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOBIAL	440 796 761	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
FIMOBAT	420 639 197	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
PROMOCIAL	441 612 421	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
IMMOBIAL TRANSACTIONS	441 438 975	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
DOMOCIAL	441 612 686	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
EDIFIAL	441 612 512	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI ASACA	377 618 079	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SARL ASAB	399 708 692	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLEUE	315 921 429	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU VAR	379 054 083	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU MAINE	388 498 826	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME ROSE	353 150 022	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	388 197 527	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	383 439 205	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME VERTE	328 591 094	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME BLANCHE	316 067 891	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME MAUVE	309 494 854	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	348 072 109	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	384 907 432	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	384 237 277	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE HYERES	382 391 035	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	340 423 458	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	444 752 901	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	339 979 098	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	340 209 410	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	348 960 501	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES PLATANES	348 761 511	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	381 916 832	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
				31/03/2010	31/03/2009	30/09/2009
LA DAME DU SOLEIL	390 284 735	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	351 919 808	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	344 542 618	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	312 518 186	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	350 618 401	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	381 840 941	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VITRY	415 406 073	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	383 720 547	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU PARC	383 744 729	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	402 645 246	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	408 789 436	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	351 724 547	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU RHONE	428 840 839	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES BALMES	307 206 201	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	440 997 567	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	443 628 888	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	443 633 029	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE VAISE	443 633 185	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE PICARDIE	443 631 924	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	347 384 067	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU SUD	421 354 069	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME JAUNE	399 688 662	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME POURPRE	447 479 064	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DES ALPES	776 524 753	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	350 691 663	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	450 169 438	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	450 169 321	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE L'EST	450 171 368	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE NEUILLY	779 753 508	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE CORSE	950 536 524	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	383 030 905	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	438 927 832	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	394 155 428	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt		
				31/03/2010	31/03/2009	30/09/2009
SOLABEL BV		51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%	100%
SOLABEL SA	418 423 919	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI HONORE ET DEBRABANT	343 993 143	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
LADY OF AMERICA	EIN 30-0413073	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	EIN 20-8386830	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	RPM 464 703 640	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DE LYON	498 836 600	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DU NORD	498 887 330	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME INDIGO	498 887 306	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME BLEUE MARINE	498 889 088	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DES EMERAUDES	498 888 478	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DE CAYENNE	498 836 733	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DE SAINT MARTIN	498 839 919	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI GG JARRY	434 565 099	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI PALLADIO	782 500 268	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DE PROVENCE	378 008 999	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DU PARC MONCEAU	509 892 535	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%		50%
SCI DAME DU Luxembourg	B 145 474	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DU BRABANT	0810.776.280	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%	100%
SCI DAME DE LA HULPE	0811.391.043	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%		100%
SCI DAME DU VERVIERS	0811.395.397	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%		100%
SCI DAME DE LIEGE	0811.390.152	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%		100%
SCI ATOTI	Tahiti 684878	Rue Mgs Tepano Jaussen TAHITI	IG	100%		

A - Variations de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010, le périmètre de consolidation a subi la modification suivante :

- Acquisition de la SCI Attoti à 100% en date du 15 mars 2010.

B – Regroupement d'entreprise

Acquisition de la SCI Atoti

En K€	Coût	
	acquisition	Juste valeur
Titres acquis	560	
QP des capitaux propres	- 96	
Immeubles apportés		481
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart d'évaluation)	-	42
Dettes bancaires transférées au titre de l'acquisition des sociétés		
TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR	464	440
ECART D'ACQUISITION	-	24

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2010	31/03/2009	30/09/2009
Loyers et charges locatives	17 501	16 279	33 441
Prestations immobilières	3 353	1 813	3 734
	20 854	18 092	37 175

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	17 501	3 353	20 854
Ventes intersectorielles	662	1 579	2 241
Résultat opérationnel courant	8 170	1 633	9 803
Total Actif	379 425	45 560	424 985
Total Passif (hors capitaux propres)	199 242	28 040	227 282
Charge d'amortissement	3 906	19	3 925
Autres charges calculées (provision)	90		90
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence			-
Investissements de l'exercice	9 650	5	9 655

7 – CHARGE D'IMPOT

Les modalités d'application de la convention d'intégration fiscale n'ont pas été changées par rapport à la dernière clôture.

Les impôts sur les bénéfices et les impôts différés figurant dans les comptes du 1^{er} semestre clos le 31 mars 2010 ne concernent que les filiales hors périmètre d'intégration fiscale et les entrées de périmètre.

8 – 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 2010 s'élève à 162 564 K€.

Environ 90% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps.

Risque de change :

Au 31/03/2010, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 31 mars 2010 s'élève à 5 351 K€ (Soit 7 213 KUSD).

Risque sur actions :

Au 31/03/2010, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2010 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 2010 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

Acquisition de la société Atoti, SCI située à Papeete en mars 2010 par la société Escurial.

- Activités et résultat du premier semestre

Le chiffre d'affaires consolidé hors taxes du premier semestre s'établit à 20.9m€, pour 18.1m€ au titre du premier semestre 2008/2009.

La performance de FIDUCIAL REAL ESTATE doit être analysée en distinguant l'activité Foncière de celle de Prestation de Services.

Ainsi le chiffre d'affaires de la Foncière a progressé de 1.2m€ passant de 16.3m€ à 17.5 m€ soit +7.5%. Ceci s'explique par la revalorisation des loyers et les mises en services de nouveaux sites.

Après un premier semestre 2009 difficile lié à l'arrêt des investissements sur l'immobilier, la Prestation de Services a pour sa part bénéficié d'une reprise du marché des souscriptions de parts de SCPI sur fin 2009 et début 2010. Le chiffre d'affaires est donc en nette progression passant de 1.8 m€ à 3.4m€.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est en forte amélioration par rapport au premier semestre de l'an dernier pour atteindre 9.8 m€ contre 7.9m€ à fin mars 2009.

En l'absence de plus value significative sur le semestre le résultat opérationnel ressort à 9.8M€ contre 8.0m€ au 31 mars 2009.

Le résultat financier est en amélioration du fait de l'impact de la baisse des taux d'intérêts court terme notamment entre le dernier trimestre 2008 et le dernier trimestre 2009.

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale. Depuis l'exercice clos au 30 septembre 2009, la société tête de groupe supporte l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé). De ce fait les comptes arrêtés au 31 mars 2010 font apparaître une imposition proche de zéro (limitée aux seules structures non intégrées fiscalement) contre une charge d'impôt de 1.8 m€ en mars 2009.

- Investissements et financements

Le groupe poursuit sa politique d'acquisitions immobilières pour accompagner la croissance de ses activités en France, Belgique et aux USA. A ce titre le montant des investissements s'élève à 9.7m€ dont un tiers concerne les USA et la Belgique.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2010 une situation saine avec une dette financière brute à plus de un an (hors dépôts de garantie) de 142.5 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 événements 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 40m€.

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 & Associés
1 Avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes et en application de l'article L.232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés 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.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés 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.

Fait à Lyon, le 31 Mai 2010

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL & ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD