

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 2009

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2009
- 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 2008 au 31 mars 2009

I – Bilan

BILAN ACTIF	31/03/2009			31/03/2008	30/09/2008
	Brut	Amortissements et provisions	Net	NET	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Goodwill			-		-
Autres immobilisations incorporelles	1 597	5	1 592	1 594	1 594
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations techniques	38	31	7	13	11
Autres immobilisations corporelles	6 266	802	5 464	4 206	4 778
IMMEUBLE DE PLACEMENTS					
Terrains	55 525		55 525	53 771	52 928
Constructions	315 647	31 560	284 086	278 508	276 295
Immobilisations en cours	5 764		5 764	5 048	6 758
Avances et acomptes	388		388	382	701
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres titres immobilisés	1		1	1	1
Autres immobilisations financières	530	121	409	1 329	1 838
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	14		14	21	17
ACTIF NON COURANT	385 770	32 519	353 251	344 873	344 920
STOCKS	2 980		2 980		2 956
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS					
Avances, acomptes sur commandes	1 737		1 737	1 373	1 152
Clients	4 471	304	4 167	4 470	5 952
Autres créances	3 979		3 979	4 244	11 866
Charges constatées d'avance	573		573	842	571
TRESORERIE ET EQUIVALENT					
Valeurs mobilières de placement	1 214		1 214	11 116	809
Disponibilités	5 882		5 882	5 677	7 230
ACTIF COURANT	20 836	304	20 532	27 722	30 535
TOTAL GENERAL	406 606	32 823	373 783	372 596	375 455

BILAN PASSIF	31/03/2009	31/03/2008	30/09/2008
Capital social	25 000	25 000	25 000
Prime d'émission	-		-
Réserve légale	660	615	615
Autres réserves	-		-
Réserves groupe	98 826	91 725	91 378
Report à nouveau	784		616
Ecart de conversion résultat	4	- 17	32
Résultat groupe	1 911	1 830	11 774
CAPITAUX PROPRES	127 186	119 153	129 415
Réserves minoritaires	649	630	582
Résultat minoritaires	40	41	67
INTERETS MINORITAIRES	689	671	649
Provisions pour risques et charges	70	48	50
Provisions pour impôts différés	55 846	54 115	59 404
Ecart d'acquisition négatif			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	55 916	54 163	59 454
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	144 431	142 924	138 956
Emprunts et dettes financières divers	7 644	6 928	7 321
PASSIFS FINANCIERS	152 075	149 852	146 277
PASSIF NON COURANT	335 865	323 839	335 794
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	22 411	14 692	20 012
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 967	2 602	2 485
Autres dettes	9 562	27 947	12 639
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 977	3 514	4 525
PASSIF COURANT	37 918	48 755	39 661
TOTAL GENERAL	373 783	372 596	375 455

II – Compte de résultat

	31/03/2009	31/03/2008	30/09/2008
CHIFFRE D'AFFAIRES	18 092	18 491	36 803
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	- 306	- 194	- 497
Charges de personnel	- 1 128	- 1 221	- 2 337
Charges externes	- 3 703	- 3 370	- 7 115
Impôts et taxes	- 1 416	- 1 360	- 2 755
Dotations aux amortissements	- 3 664	- 3 604	- 7 285
Dotations aux provisions	- 204	- 148	- 148
Variation des stocks de produits en cour et de produits finis			
Autres produits et charges d'exploitation	219	254	686
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	7 890	8 848	17 354
Autres produits et charges opérationnels	82	110	9 480
RESULTAT OPERATIONNEL	7 972	8 958	26 834
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	14	169	431
Coût de l'endettement financier brut	- 4 693	- 4 975	- 9 339
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 4 679	- 4 806	- 8 907
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	496	- 153	214
CHARGE D'IMPOT	- 1 836	- 2 134	- 6 301
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	- 2	7	2
RESULTAT NET	1 951	1 872	11 842
Part du groupe	1 911	1 830	11 774
Intérêts des minoritaires	40	41	67

III – Tableau des flux de trésorerie

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2009	31/03/2008	30/09/2008
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	1 951	1 871	11 841
Amortissements et provisions	3 817	3 688	7 275
Plus et moins-values de cession	- 217	- 15	- 9 133
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE	2	7	2
Impôt différé	- 2 383	- 406	- 3 743
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 264	- 1 474	- 4 085
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	2 906	3 657	9 639
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 11 681	- 7 241	- 18 398
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	678	827	21 497
Acquisitions d'immobilisations financières	- 242	- 4	- 60
Cessions d'immobilisations financières	83	3	14
Creances cession immobilisation	7 984	466	7 984
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	- 1 389	-	- 2 458
Subventions d'investissement encaissées	-	-	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-	-
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	- 4 567	- 6 882	- 7 389
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Variation des autres fonds propres			
Dividendes versés	-	652	704
Nouveaux emprunts	14 601	7 590	16 568
Remboursements d'emprunts	- 8 229	- 7 755	- 14 696
Variation des comptes courants	- 7 218	3 672	- 12 364
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	- 846	2 854	- 11 196
Incidences des taux de change			
VARIATION DE TRESORERIE	- 2 507	- 371	- 8 946
TRESORERIE A L'OUVERTURE	7 885	16 831	16 831
TRESORERIE A LA CLOTURE	5 378	16 460	7 885

LIBELLE	31/03/2009	30/09/2008	VARIATION
VMP	1 214	809	-405
Disponibilités	5 882	7 230	1 348
Total actif	7 096	8 039	943
Concours bancaires	-1 718	-154	1 564
Total passif	-1 718	-154	1 564
Tresorerie Nette	5 378	7 885	2 507

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 30/09/2007	25 000	93 052	889	27	118 968	630	119 598
Changements de méthode					-		-
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés		- 652			- 652	- 48	- 700
Resultat de l'exercice			11 774		11 774	67	11 841
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres					-		-
Juste valeur des instruments dérivés			- 711		- 711		- 711
Correction erreur					-		-
Ecart de conversion				36	36		36
Variation de périmètre					-		-
Autres variations					-		-
Au 30/09/2008	25 000	92 400	11 952	63	129 415	649	130 064
Changements de méthode					-		-
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés		- 700			- 700		- 700
Resultat de l'exercice			1 911		1 911	40	1 951
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres					-		-
Juste valeur des instruments dérivés			- 3 465		- 3 465		- 3 465
Correction erreur					-		-
Ecart de conversion				25	25		25
Variation de périmètre					-		-
Autres variations					-		-
Au 31/03/2009	25 000	91 700	10 398	88	127 186	689	127 875

V – Règles et méthodes de consolidation

5-1. Référentiel

Les comptes semestriels au 31 mars 2009 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) ;
- d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2004-R.02 du CNC.

5-2. 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.

5-3. 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 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.

5-4. 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 ré-estimés 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.

5-5. 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.

5-6. Impôts différés

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.

VI Principes et méthodes comptables

6-1. Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel aux écarts de première consolidation non affectés.

6-2. 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.

6-3. 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 recalcule 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.

6-4. 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

6-5. 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.

6-6. 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.

6-7. 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

Les instruments financiers dérivés (SWAP, CAP, etc.) sont enregistrés dans le bilan sur la base de leur juste valeur. Compte tenu de la similitude des principaux termes entre ces instruments de couverture et les éléments couverts (emprunts), ceux-ci ont été enregistrés en considérant la vraisemblance de l'efficacité de la couverture. S'agissant de couvertures de flux de trésorerie futurs, la partie efficace de celles-ci a été ainsi comptabilisée en réserves en vue de sa reprise ultérieure en résultat lors de la réalisation du risque couvert.

Conformément à la norme IAS 39, le traitement de la comptabilité de couverture est réalisé de manière prospective.

6-8. 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.

6-9. 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 ...).

VII – Sociétés consolidées

Au 31 mars 2009, le périmètre de consolidation est le suivant :

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET		
		31/03/2009	31/03/2008	30/09/2008
FIDUCIAL REAL ESTATE	IG	SOCIETE CONSOLIDANTE		
SAS IMMOCIAL	IG	100,00	100,00	100,00
SAS IMMOCIAL GESTION	IG	100,00	100,00	100,00
SAS IMMOCIAL TRANSACTIONS	IG	100,00	100,00	100,00
SAS DOMOCIAL	IG	100,00	100,00	100,00
SAS PROMOCIAL	IG	100,00	100,00	100,00
SAS EDIFIAL	IG	100,00	100,00	100,00
SAS FIMOBAT	IG	100,00	100,00	100,00
SA FIDUCIAL GERANCE	IG	100,00	100,00	100,00
SA BATICIAL	MEE	25,00	25,00	25,00
BV SOLABEL	IG	100,00	100,00	100,00
SAS ESCURIAL	IG	100,00	100,00	100,00
SA SOLABEL	IG	100,00	100,00	100,00
SA PROJUSTIN	IG	100,00	100,00	100,00
SARL ASAB	IG	100,00	100,00	100,00
SCI ASACA	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME BLEUE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU VAR	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU MAINE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAVOYAN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'AIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME VERTE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME BLANCHE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME MAUVE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE GORGE DE LOUP	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SAONE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FLANDRE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE HYERES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE ST AIGNAN	IG	34,00	34,00	34,00
SCI LA DAME DES CYGNES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PONTIVY	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME D'YVETOT	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME ROSE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA TARENTEISE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DES PLATANES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PALATIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU SOLEIL	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME ARC EN CIEL	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SEYNE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU RHONE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PIQUE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE COEUR	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE TREFLE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BEFFROI	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VITRY	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PARC	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA LOIRE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VIENNE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE NEUILLY	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CORSE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DES BALMES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CARREAU	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA BASTILLE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA DEFENSE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VAISE	IG	100,00	100,00	100,00

SCI LA DAME DE PICARDIE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME JAUNE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU SUD	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME POURPRE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DES ALPES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE LA LAVANDE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DU NORD	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE L'OUEST	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE L'EST	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAINT AUBIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BAS RHIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE POINTE A PITRE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FORT DE France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DEBRABANT & HONORE	IG	100,00	100,00	100,00
LADY OF COLUMBIA	IG	100,00	100,00	100,00
LADY OF AMERICA	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE LYON	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DU NORD	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME INDIGO	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME BLEUE MARIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME EMERAUDES	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE CAYENNE	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME ST MARTIN	IG	100,00	100,00	100,00
SCI GG JARRY	IG	100,00	100,00	100,00
SCI PALLADIO	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DAME DE PROVENCE	IG	100,00		100,00
SCI DAME DE Luxembourg	IG	100,00		100,00
SCI DAME DE BRABANT	IG	100,00		100,00

IG : Intégration globale
MEE : Mise en équivalence

A - Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1er octobre 2008 au 31 mars 2009, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

Acquisition de la SCI DAME DE PROVENCE
Création des SCI DAME DE Luxembourg et DAME DE BRABANT

B – Regroupement d'entreprises :

SCI DAME DE PROVENCE

En K€	Coût acquisition	Juste valeur
Titres acquis	1 489	
QP des capitaux propres	- 100	
Immeubles apportés		2 118
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart à l'écart d'évaluation)		- 729
Dettes bancaires transférée au titre de l'acquisition des sociétés		
TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR	1 389	1 389
ECART D'ACQUISITION		-

VIII – Analyse du Chiffre d'affaires

Par type de revenus :

	31/03/2009	31/03/2008	30/09/2008
Loyers et charges locatives	16 279	15 545	31 471
Prestations immobilières	1 813	2 946	5 332
	18 092	18 491	36 803

IX – Données sectorielles par secteur d'activité et zone géographique

Secteurs d'activité (K€)	Immeubles de bureaux	Autres immeubles	Métiers de l'immobilier	Total consolidé
Chiffres d'affaires externes	15 307	972	1 813	18 092
Ventes intersectorielles	10		1 287	1 297
Résultat opérationnel courant	7 985	145	- 240	7 890
Actifs	333 720	28 497	11 566	373 783
Passifs	168 993	17 435	3 566	189 994
Charge d'amortissement	3 304	342	18	3 664
Autres charges calculées (provision)	115	89		204
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence		- 2		- 2
Investissements immobiliers	11 659	-	22	11 681

Pays (K€)	France	Belgique	USA	Total
Chiffres d'affaires externes	17 699	134	259	18 092
Actifs	357 052	3 251	13 480	373 783
Investissements	7 925	525	3 231	11 681

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2009 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 2009 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 Dame de Provence en octobre 2008 par la société Escurial.

Constitution d'une société au Luxembourg (Dame du Luxembourg) et d'une société en Belgique (Dame de Brabant) qui a acquis un immeuble à Diest le 31 mars. Ce local est loué.

- Activités et résultat du premier semestre

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit à 18.1 m€. L'évolution s'analyse de la manière suivante :

La cession courant 2008 de l'immeuble des IRIS entraîne une diminution des loyers de 542k€. Après neutralisation de cette opération de cession le chiffre d'affaires de l'activité foncière (activité bureaux et autres immeubles) continue toutefois sa progression passant de 14.994k€ (après déduction des loyers IRIS au 31 mars 2008) à 16.279k€. Cette hausse de 8% est liée aux revalorisations de loyers et aux mises en services des investissements réalisés.

Les activités de prestations immobilières connaissent pour leur part un tassement de leur chiffre d'affaires en lien avec le fort ralentissement constaté sur les placements et investissements immobiliers.

- Au cours du premier semestre, le groupe Fiducial Real Estate a investi 11.7 m€

Dans le cadre de sa démarche de croissance, Fiducial Real Estate a poursuivi sa politique d'investissement à l'étranger qui se traduit sur le semestre par :

- Une poursuite des acquisitions aux USA notamment à Louisville, Lombard, Arvada et San Diego.
- Des acquisitions ciblées en Belgique à Bruxelles et à Diest pour accompagner le développement des activités du groupe.

Le Groupe continue par ailleurs à saisir des opportunités d'investissement en France soit en acquérant des immeubles bâtis soit en construisant pour son compte. Le parc immobilier s'est ainsi enrichi des sites de Aix, Abbeville, Avignon, et Rouen . L'ensemble de ces sites font l'objet de prises à bail fermes.

- Evénements exceptionnels du semestre et événements postérieurs

Le Groupe a encaissé en décembre 2008 le solde du prix de cession de l'immeuble des Iris pour un montant de 8m€.

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.

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 de six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les compte 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 sur l'examen limité des comptes arrêtés au 31 mars 2009

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 2009

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 2008 au 31 mars 2009, 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 26 Mai 2009
Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL & ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD