

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 2008

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2008
- 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 2007 au 31 mars 2008

I – Bilan

BILAN ACTIF	31/03/2008			31/03/2007	30/09/2007
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Goodwill	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 597	4	1 594	1 594	1 594
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations techniques	38	24	13	18	16
Autres immobilisations corporelles	4 713	507	4 206	3 842	4 053
IMMEUBLE DE PLACEMENTS					
Terrains	53 771	-	53 771	50 082	52 642
Constructions	303 909	25 401	278 508	277 528	275 878
Immobilisations en cours	5 048	-	5 048	4 717	5 707
Avances et acomptes	382	-	382	685	380
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres titres immobilisés	1	-	1	1	1
Autres immobilisations financières	1 457	128	1 329	2 053	2 866
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	21	-	21	13	14
ACTIF NON COURANT	370 938	26 064	344 873	340 533	343 149
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS					
Avances, acomptes sur commandes	1 373	-	1 373	2 399	1 463
Clients	4 716	246	4 470	3 510	4 008
Autres créances	4 244	-	4 244	3 284	3 778
Charges constatées d'avance	842	-	842	892	889
TRESORERIE ET EQUIVALENT					
Valeurs mobilières de placement	11 116	-	11 116	13 527	14 053
Disponibilités	5 677	-	5 677	3 085	2 926
ACTIF COURANT	27 969	246	27 722	26 696	27 118
TOTAL GENERAL	398 906	26 311	372 596	367 229	370 267

BILAN PASSIF	31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
Capital social	25 000	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-	-
Réserve légale	615	577	577
Autres réserves	-	-	-
Réserves groupe	91 725	88 030	88 465
Report à nouveau	-	546	546
Ecart de conversion résultat	- 17	-	27
Résultat groupe	1 830	1 757	4 353
CAPITAUX PROPRES	119 153	115 911	118 968
Réserves minoritaires	630	662	594
Résultat minoritaires	41	46	36
INTERETS MINORITAIRES	671	708	630
Provisions pour risques et charges	48	34	38
Provisions pour impôts différés	54 115	53 500	54 894
Ecart d'acquisition négatif			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	54 163	53 533	54 932
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 924	140 191	142 897
Emprunts et dettes financières divers	6 928	6 411	6 580
PASSIFS FINANCIERS	149 852	146 602	149 477
PASSIF NON COURANT	323 839	316 754	324 008
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	14 692	16 328	14 770
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 602	2 496	2 935
Autres dettes	27 947	29 203	24 591
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 514	2 449	3 963
PASSIF COURANT	48 756	50 476	46 260
TOTAL GENERAL	372 596	367 229	370 267

II – Compte de résultat

	31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	18 491	16 402	33 310
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	- 194	- 238	- 444
Charges de personnel	- 1 221	- 1 164	- 2 276
Charges externes	- 3 370	- 3 275	- 6 506
Impôts et taxes	- 1 360	- 1 251	- 2 542
Dotation aux amortissements	- 3 604	- 3 475	- 7 037
Dotation aux provisions	- 148	-	- 32
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis	-	-	-
Autres produits et charges d'exploitation	254	- 12	461
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	8 847	6 987	14 934
Autres produits et charges opérationnels	110	482	1 461
RESULTAT OPERATIONNEL	8 957	7 469	16 395
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	169	190	495
Coût de l'endettement financier brut	- 4 975	- 4 331	- 9 348
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 4 806	- 4 141	- 8 853
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 153	7	- 193
CHARGE D'IMPOT	- 2 134	- 1 532	- 2 961
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	7	1	2
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	-	-	-
RESULTAT NET	1 872	1 804	4 389
Part du groupe	1 830	1 757	4 353
Intérêts des minoritaires	41	46	36
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	0,76	0,73	1,80
RESULTAT DILUE PAR ACTION			

III – Tableau des flux de trésorerie

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	1 871	1 804	4 389
Amortissements et provisions	3 688	3 585	6 740
Plus et moins-values de cession	- 15	- 1 241	- 1 570
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE	- 7	- 1	- 2
Impôt différé	- 406	- 344	- 761
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 1 474	- 2 942	- 2 485
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	3 657	861	7 834
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 7 241	- 15 042	- 22 289
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	827	4 098	6 592
Acquisitions d'immobilisations financières	- 4	- 16	- 73
Cessions d'immobilisations financières	3	17	-
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	- 466	- 1 419	- 1 419
Subventions d'investissement encaissées	-	-	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-	-
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	- 6 882	- 12 363	- 17 189
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Variation des autres fonds propres		-	-
Dividendes versés	- 652	- 652	- 719
Nouveaux emprunts	7 590	8 924	20 573
Remboursements d'emprunts	- 7 755	- 7 901	- 15 069
Variation des comptes courants	3 672	12 804	9 603
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	2 854	13 175	14 388
Incidences des taux de change			
VARIATION DE TRESORERIE	- 371	1 672	5 033
TRESORERIE A L'OUVERTURE	16 831	11 798	11 798
TRESORERIE A LA CLOTURE	16 460	13 470	16 831

V – Règles et méthodes comptables

1-1 Référentiel

Les comptes semestriels au 31 mars 2008 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.

1-2 Choix des sociétés consolidées

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

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

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

1-3 Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

1-4 Ecart de première consolidation

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

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

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

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

1-5 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.

1- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2-1 Immobilisations incorporelles

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

2-2 Immobilisations corporelles

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

2-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

2-4 Immobilisations financières

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

2-5 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.

2-6 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.

2-7 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.

2-8 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.

2-9 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 ...).

VI – Sociétés consolidées

Au 31 mars 2008, le périmètre de consolidation est le suivant :

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET		
		31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
FIDUCIAL REAL ESTATE	IG	SOCIETE CONSOLIDANTE		
SAS ESCURIAL	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
SA 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 BARMES	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
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

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET		
		31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
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
SA FIDUCIAL GERANCE	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 BATICIAL	MEE	25,00	25,00	25,00
SCI ASACA	IG	100,00	100,00	100,00
SARL ASAB	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
SOLABEL BV	IG	100,00	100,00	100,00
SOLABEL SA	IG	100,00	100,00	100,00
SA PROJUSTIN	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
DAME DU NORD	IG	100,00		100,00
DAME INDIGO	IG	100,00		100,00
DAME BLEUE MARIN	IG	100,00		100,00
DAME EMERAUDES	IG	100,00		100,00
DAME DE CAYENNE	IG	100,00		100,00
DAME ST MARTIN	IG	100,00		100,00
GG JARRY	IG	100,00		

IG : Intégration globale
MEE : Mise en équivalence

VII – Analyse du Chiffre d'affaires

Par type de revenus :

	31/03/2008	31/03/2007	30/09/2007
Loyers et charges locatives	15 545	14 608	29 439
Prestations immobilières	2 946	1 794	3 871
	18 491	16 402	33 310

VIII – 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	14 583	961	2 946	18 491
Ventes intersectorielles	11		1 034	1 045
Résultat opérationnel courant	8 017	151	680	8 847
Actifs	336 037	29 027	7 532	372 596
Passifs*	165 933	18 114	14 561	198 608
Charge d'amortissement	3 231	355	18	3 604
Autres charges calculées (provision)	46	102		148
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence			7	7
Investissements immobiliers	7 219	12	11	7 242

*Hors provision pour risques et charges

Pays (K€)	France	Belgique	USA	Total
Chiffres d'affaires externes	18 451	11	29	18 491
Actifs	364 538	2 121	5 937	372 596
Investissements	5 899	6	1 337	7 242

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2008 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 2008 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- Activité au cours du premier semestre

- Mouvements de périmètre

Acquisition de la SCI GG Jarry en octobre 2007 par la société ESCURIAL.

Aucun autre mouvement de périmètre n'est à signaler.

- Activité et résultats du premier semestre

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit à 18.4 M€, en progression de 13 % par rapport au même semestre N-1.

Au cours du premier semestre, le groupe Fiducial Real Estate a investi 7 ME.

Dans le cadre de sa démarche de croissance, Fiducial Real Estate entame une procédure d'investissements aux Etats-Unis : Après l'acquisition d'un immeuble de bureau à Columbia, de 3 252 m² l'année dernière, le groupe a continué son développement aux Etats-Unis dans les états du Colorado, de l'Oregon et du Kentucky.

Par ailleurs, le groupe continue à saisir les opportunités d'investissement en France. La stabilisation du marché immobilier favorise la poursuite de cette politique. Le parc immobilier s'est ainsi enrichi des sites de bureaux de Bellerive sur Allier, Tarbes, Lorriss, Brest, Bordeaux et Cholet.

- Evènements exceptionnels du semestre et évènements postérieurs

Au cours du mois de mai, le groupe a cédé l'un de ses actifs parisiens.

Cette opération a dégagé une plus value de 9.5 ME brute.

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

En fonctions des informations dont nous disposons, nous escomptons un CA consolidé annuel proche de 36 M€, 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 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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2008

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

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 1er octobre 2007 au 31 mars 2008, 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 oeuvre 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 30 Mai 2008

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL & ASSOCIES