



FIDUCIAL REAL ESTATE

RAPPORT ANNUEL

2007

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre



FIDUCIAL REAL ESTATE

SOMMAIRE

1 – RAPPORT D’ACTIVITE DU GROUPE ET DE LA SOCIETE FIDUCIAL REAL ESTATE	P 3
2 – SITUATION DU PATRIMOINE	P 15
3 – COMPTES CONSOLIDES	
3-1 : Bilan	P 18
3-2 : Compte de résultat	P 20
3-3 : Tableau des flux de trésorerie	P 21
3-4 : Annexe	P 22
3-5 : Rapport des commissaires aux comptes	P 34
4 – COMPTES SOCIAUX	
4-1 : Bilan	P 37
4-2 : Compte de résultat	P 39
4-3 : Annexe	P 40
4-4 : Résultat financiers au cours de cinq derniers exercices	P 43
4-5 : Rapport des commissaires aux comptes	P 44



FIDUCIAL REAL ESTATE

1 - RAPPORT D'ACTIVITE

1 – Rapport d'activité du groupe et de la société Fiducial Real Estate

1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

➤ Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2007	2006	2005
Loyers	29 439	27 299	25 018
Résultat opérationnel courant	14 934	13 757	13 115
Résultat opérationnel	16 395	13 560	21 104
Bénéfice net	4 389	4 739	9 072
Bénéfice net part du groupe	4 353	4 679	9 002
Capacité d'autofinancement	10 318	8 161	10 374
Résultat net par action (en euros)	1,80	1,94	3,73
Capitaux propres	119 598	114 775	109 900
Dettes financières	164 247	159 423	131 071
Coûts de l'endettement financier	-8 853	-7 275	-6 947

➤ Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par notre société dans les conditions suivantes :

Exercices	2005/2006	2004/2005	2003/2004
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	14 472	13 312	14 318
Non éligibles (*)	637 308	638 468	637 462
Total	651 780	651 780	651 780

(*) à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI

➤ Evolution du patrimoine au cours des trois dernières années

PATRIMOINE	2007	2006	2005
Nombre de sites	343	327	311
Surfaces immeubles de bureaux	177 895	170 851	158 534
Surfaces immeubles d'activités	36 136	42 807	43 383
Surfaces immeubles d'habitation	4 492	4 492	4 266
Surfaces totales (en m2)	218 523	218 150	206 183

➤ **Acquisitions et investissements au cours de l'exercice**

Au cours de l'exercice, des opérations de croissance externe sont intervenues avec :

- L'acquisition de la SCI Debrabant en octobre 2006
- L'acquisition de la SA Projustin en mars 2007
- Les créations des société Lady of Columbia et Lady of America en janvier 2007.
- Les créations des SCI Dame de Lyon, Dame du Nord, Dame Indigo, Dame Bleue Marine, Dame des Emeraudes, Dame de Cayenne, Dame de Saint Martin en juin 2007.

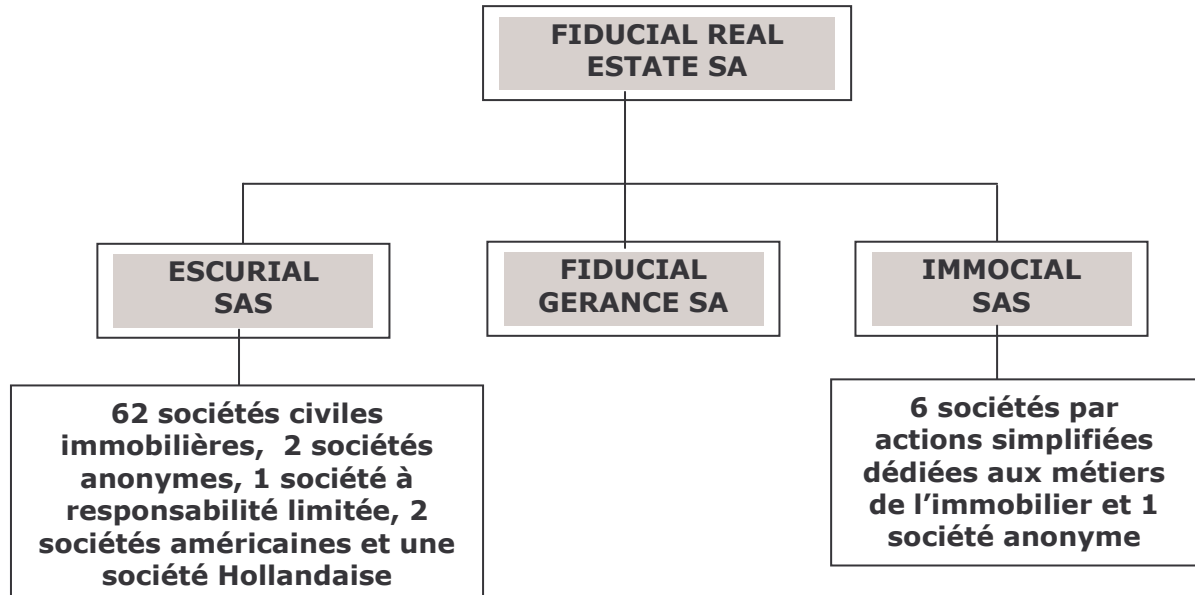
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M ²	K€
- constructions nouvelles	4 497	5 778
- constructions en cours	-	4 087
- immobiliers acquis	9 600	14 146

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 2 053 m² de bureaux à Bruxelles et à Saint-Trond et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 3 862 m² de bureaux à Vancouver et Columbia.

➤ **Organigramme du groupe**

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2007, est le suivant :

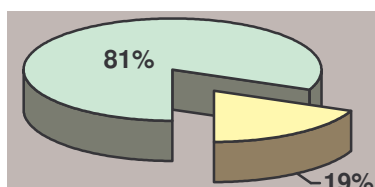


2 - ACTIVITES DU GROUPE

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 218 523 m² au 30 septembre 2007.

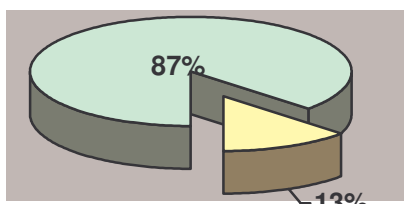
De manière synthétique, la répartition du patrimoine est la suivante :

Patrimoine en surfaces 218 523 m²



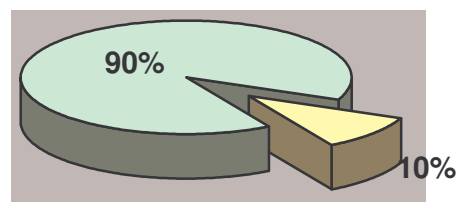
■ Bureaux ■ Activités et habitation

Patrimoine en valeur 345.9 M€



■ Bureaux ■ Activités et habitation

Revenus locatifs 29 M€



■ Bureaux ■ Activités et habitation

Les 10 principaux immeubles du groupe, en terme de revenus locatifs, sont situés à :

10 PRINCIPAUX IMMEUBLES	ADRESSES		Surface	Revenus locatifs
			(m2)	au 30/09/07 en €
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	6 315	2 693 272
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	12 472	2 089 699
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	22 000	1 313 568
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	4 993	850 581
COURBEVOIE	92411	20 place de l'Iris	3 514	782 858
PARIS	75004	13 bld Bourdon	1 512	637 422
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	3217	628 896
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	4988	614 476
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	2 316	556 974
TOULOUSE	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	2 462	404 551

Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

A titre indicatif, au 30 septembre 2007, le taux d'occupation des immeubles se décompose de la façon suivante :

	Taux d'occupation
✓ immeubles de bureaux	97.28 %
✓ immeubles d'activités et d'habitations	96.92 %

Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

Depuis le 1^{er} octobre 2006, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (m2)	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2006	327	170 851	47 299	218 150
- Constructions	9	4 497	-	4 497
- Acquisitions	17	9 397	203	9 600
- Cessions	-10	6 850	- 6 874	- 13 724
Total	343	177 895	40 628	218 523

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2005
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	26 442	24 417	21 585
- Activités et habitation	2 997	2 904	3 436
Total revenus locatifs	29 439	27 321	25 021
Surfaces (m2)			
- Bureaux	177 895	170 851	158 534
- Activités et habitation	40 628	47 299	47 649
Total surfaces	218 523	218 150	206 183

3 – PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

3-1 : Les comptes consolidés

Outre les comptes de la société mère, ils intègrent les comptes des sociétés FIDUCIAL GERANCE, ESCURIAL, IMMOCIAL et leurs filiales.

- LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 366 M€ en valeur brute.

L'actif courant s'élève à 27.2 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 1,4 M€ les avances sur frais liés aux acquisitions,
- 4.1 M€ l'encours clients
- 16.9 M€ la trésorerie disponible

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 118.9 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 4.3 M€.

Au 30 septembre 2007, la provision pour impôts différés s'élève à 54 894 K€.

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (52 677 K€) peut donc s'analyser économiquement comme une provision à caractère de réserve s'apparentant à des quasi fonds propres.

Le solde de la provision concerne principalement l'impôt différé (2 217 K€) sur les résultats acquis par les SCI depuis le 1^{er} janvier 2007 et qui n'ont pas encore supportés l'impôt le 30 septembre 2007 (exercice comptable sur l'année civile).

- Enfin, sur l'exercice les dettes financières ont varié de 5.5 M€ sur l'exercice.

- LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 29.4 M€ pour un chiffre d'affaires total de 33.3 M€
- Des charges d'exploitation pour 18.8 M€
- Un résultat opérationnel courant de 14.9 M€
- Une fiscalité directe et différée de 2.9 M€
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 4.3 M€.

3-2 : Les comptes sociaux

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Nous vous rappelons que notre société a une activité de holding financière.

L'essentiel du résultat provient des produits de participations (669 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 1 820 K€ et une charge de 830 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 759 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2007	2006
Chiffre d'affaires HT	-	-
Résultat d'exploitation	- 163	- 143
Résultat financier	990	871
Résultat courant	827	728
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	68	35
Résultat net	759	693

4 – PERSPECTIVES D'AVENIR

FIDUCIAL REAL ESTATE atteint une taille significative lui permettant de poursuivre ses opérations de croissance externe en ayant recours plus facilement au marché financier.

L'effet de levier constitué par les emprunts contractés à l'occasion des opérations immobilières d'acquisition ou de construction, permet d'envisager pour l'avenir une valorisation implicite de la société et de son patrimoine, ainsi qu'une progression des résultats grâce au remboursement du capital emprunté et à l'allègement des charges financières.

La valorisation soutenue du marché immobilier depuis 2000, et une demande toujours importante de surfaces de bureaux dans les grandes métropoles, sont autant de paramètres favorables pour accélérer le développement de notre société et l'amélioration de ses résultats.

Par ailleurs, la branche métier de l'immobilier récemment créée va permettre au Groupe de compléter son offre de service en matière de gestion et de promotion immobilière.

5 – ACTIVITE DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des S.A.S. ESCURIAL et IMMOCIAL et 99.99% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2007, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 958 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 25 M€ au 30 septembre 2007, pour un actif immobilisé net de 57.8 M€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 328 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2007, la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 729.8 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 M€ au 30 septembre 2007, pour un actif immobilisé net de 1.1 M€.

6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

6-1 : Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2007, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce et compte-tenu des informations dont nous avons connaissance, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant directement ou indirectement plus de 5%, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

La société civile, de droit français, FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

6-2 : Opérations afférentes aux actions de la société

La société FIDUCIAL REAL ESTATE ne détient et n'a détenu aucune action d'autocontrôle au cours de l'exercice.

Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, achetées ou vendues d'actions par application des articles L255-208 et L255-209 du code de commerce.

Par application de l'article L225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

6-3 : Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2007 a été la suivante :

2007	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
Janvier	50,35	45,00	1 845
Février	51,00	49,00	648
Mars	57,70	50,00	1 404
Avril	64,10	57,70	2 007
Mai	91,00	64,10	5 008
Juin	83,00	79,00	1 355
Juillet	82,00	69,00	1 192
Août	72,00	68,00	1 466
Septembre	67,00	64,20	287
Octobre	67,00	60,00	1 609
Novembre	60,00	52,40	1 599
Décembre	60,00	51,50	1 144

6-4 : Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Nous vous informons que nous n'avons engagé, au cours de l'exercice considéré, aucune dépense ou charge non déductible fiscalement.

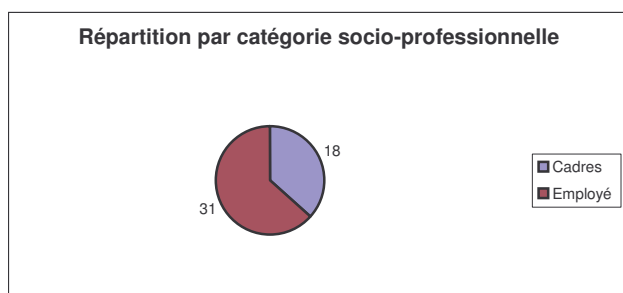
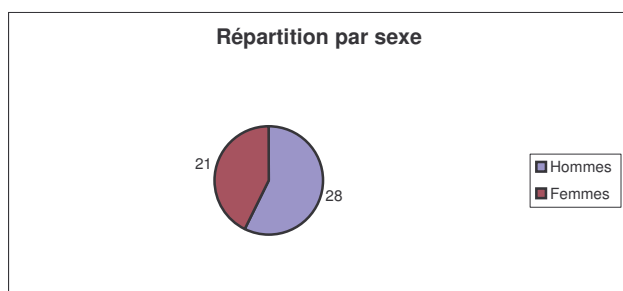
6-5 : Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun évènement particulier n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice, pour l'ensemble des sociétés du groupe.

6-6 : Dispositions sociales et environnementales visées à l'article L.225-102-1 du Code de Commerce

a) dispositions sociales

Au 30 septembre 2007, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 49 salariés en CDI (1 CDD).



Indicateurs 2007	Commentaires
Masse salariale (en K€)	1 637
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

b) dispositions environnementales

Conformément à la législation, le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE applique les dispositions réglementaires en matière de contrôle des éléments polluants (amiante, saturnisme, etc.).

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élèvent à 300 K€ au 30 septembre 2007.

Les autres informations requises par la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 et son décret d'application n°2002-221 du 20 février 2002 ne sont pas applicables ou significatives pour le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE.

6-7 : Gestion des risques

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. La nature des couvertures au 30/09/2007 et le montant des capitaux couverts sont présentés en annexe.

Le capital restant dû des emprunts au 30 septembre 2007 s'élève à 157 667 K€.

La dette est couverte à taux fixe ou couverte par des swaps.

44% de la dette est couverte par des swaps.

Risque de change :

Au 30/09/2007, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque sur actions :

Au 30/09/2007, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

Les sociétés du groupe ne sont impliquées dans aucun contentieux susceptibles d'affecter de manière significative l'activité, le résultat ou la situation financière du groupe.

Risques liés à l'environnement :

La structure du Patrimoine du Groupe Fiducial Real Estate n'est pas de nature à exposer la société aux risques sanitaires importants . Pour autant, et compte tenu des prescriptions légales et réglementaires qui concernent les secteur de l'immobilier (amiante, sécurité ascenseurs, incendie ...), Fiducial Real Estate a opté pour une démarche systématique et préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

Suppression de l'amiante

Le décret du 13 septembre 2001 relatif aux immeubles de bureaux et aux parties communes des immeubles collectifs d'habitation, imposait d'achever, avant le 31 décembre 2005, toutes recherches d'amiante. Cette réglementation préconisait par ailleurs la constitution de dossiers techniques destinés, en cas de demande, à être communiqués aux locataires. Le groupe Fiducial Real Estate a achevé ce recensement « Amiante » au cours de l'exercice 2005.

Peintures au plomb

Bien qu'interdites en France depuis 1948, des traces de peinture au plomb peuvent être présentes dans les immeubles d'habitations construits avant cette date. En règle générale, les peintures des immeuble du groupe Fiducial Real Estate sont en bon état. Cependant, au préalable de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation, dans les immeubles antérieurs à 1948, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures.

Pollution des sols

Avant l'acquisition ou la vente d'un actif, un contrôle des sols est systématiquement effectué, avec l'appui si nécessaire, d'un bureau d'étude spécialisé.

Mise en sécurité des ascenseurs

Le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, pris en application de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a pour finalité d'assurer et renforcer la sécurité des utilisateurs.

L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et des travaux de mise en sécurité ont été réalisés. La conformité des ascenseurs est contrôlée annuellement.

Assurances – Couverture des risques susceptibles d'être encourus par le Groupe :

Des programmes d'assurance spécifiques ont été mis en place pour les besoins des sociétés du Groupe.

Fiducial Real Estate a fait élaborer des contrats d'assurance qui garantissent :

- Toutes les responsabilités civiles en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaires d'immeubles et professionnel du bâtiment.
- les dommages au patrimoine et pertes de loyers consécutives.

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

- Police couvrant l'activité de marchands de Biens,
- Polices couvrant l'activité de Transactions, et Gestion Immobilière,
- Police couvrant l'activité de gestion de Sociétés civiles placements immobiliers
- Polices couvrant les différentes activités de maître d'œuvre en qualité de professionnels du bâtiment.

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

- Polices garantissant le Patrimoine Immobilier
- Polices tous risques chantiers et dommages ouvrages.

7- CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

Président : Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat – 69002 LYON

Administrateurs : Monsieur Hubert JACOLIN
60, rue Waldeck Rousseau – 69006 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

Société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
20, place de l'Iris – 92400 COURBEVOIE
Représentée par : Monsieur Louis SCHUSTER
Clos Loyse – Cedex 265 –
71570 LA CHAPELLE DE GUINCHAY

Commissaires aux comptes

Titulaires : Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Cabinet BOREL et Associés
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

Suppléants : Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

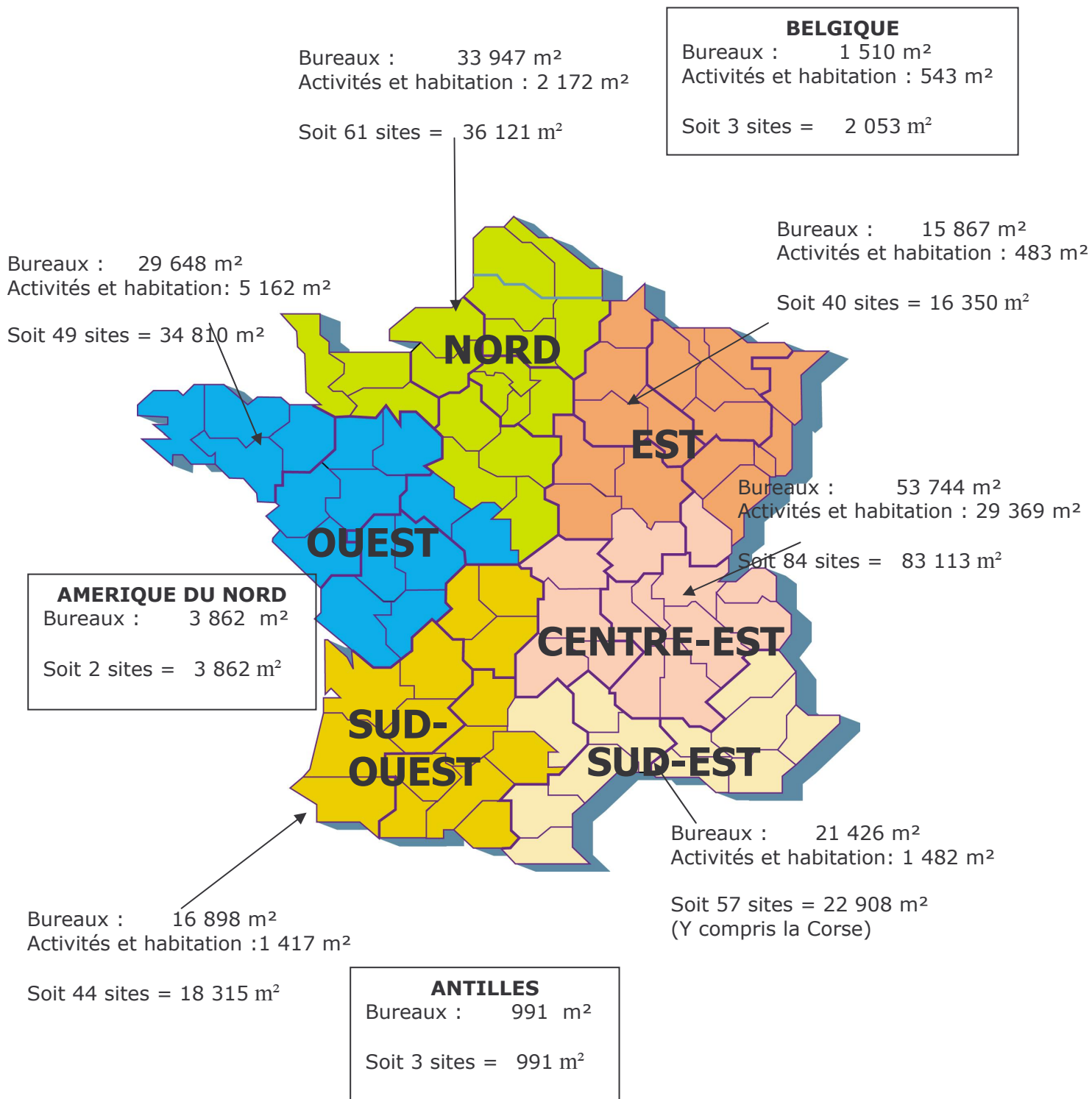


FIDUCIAL REAL ESTATE

2 – SITUATION DU PATRIMOINE

2 - SITUATION DU PATRIMOINE

Implantation & répartition





FIDUCIAL REAL ESTATE

3 – COMPTES CONSOLIDES

3 – Comptes consolidés

3 -1 BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	30/09/2007			30/09/2006
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 597	4	1 594	1 593
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations techniques	38	22	16	18
Autres immobilisations corporelles	4 491	438	4 053	2 862
IMMEUBLES DE PLACEMENT				
Terrains	52 642		52 642	47 667
Constructions	297 761	21 883	275 878	260 576
Immobilisations en cours	5 707		5 707	15 020
Avances et acomptes	380		380	135
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres titres immobilisés	1		1	1
Autres immobilisations financières	2 996	130	2 866	1 048
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	14		14	12
ACTIF NON COURANT	365 626	22 477	343 149	328 933
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS				
Avances, acomptes sur commandes	1 463		1 463	1 419
Clients	4 107	98	4 008	4 985
Autres créances	3 778		3 778	2 835
Charges constatées d'avance	889		889	574
TRESORERIE ET EQUIVALENT				
Valeurs mobilières de placement	14 053		14 053	11 012
Disponibilités	2 926		2 926	1 503
ACTIF COURANT	27 216	98	27 118	22 328
TOTAL GENERAL	392 843	22 576	370 267	351 261

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	30/09/2007	30/09/2006
Capital social	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	577	542
Autres réserves	-	-
Réserves groupe	88 465	83 352
Report à nouveau	546	540
Ecart de conversion sur le résultat	27	-
Résultat groupe	4 353	4 679
CAPITAUX PROPRES	118 968	114 113
Réserves minoritaires	594	602
Résultat minoritaires	36	60
INTERETS MINORITAIRES	630	662
Provisions pour risques et charges	38	30
Provisions pour impôts différés	54 894	52 974
Ecart d'acquisition négatif	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	54 932	53 004
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 897	137 884
Emprunts et dettes financières divers	6 580	5 998
PASSIFS FINANCIERS	149 477	143 882
PASSIF NON COURANT	324 008	311 661
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	14 770	15 541
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 935	3 599
Autres dettes	24 591	16 351
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 963	4 110
PASSIF COURANT	46 260	39 601
TOTAL GENERAL	370 267	351 261

3-2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en milliers d'euros)

	30/09/2007	30/09/2006
CHIFFRE D'AFFAIRES	33 310	30 962
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	- 444	- 468
Charges de personnel	- 2 276	- 1 838
Charges externes	- 6 506	- 5 895
Impôts et taxes	- 2 542	- 2 556
Dotation aux amortissements	- 7 037	- 6 442
Dotation aux provisions	- 32	- 3
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges d'exploitation	461	- 3
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	14 934	13 757
Autres produits et charges opérationnels	1 461	- 197
RESULTAT OPERATIONNEL	16 395	13 560
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	495	276
Coût de l'endettement financier brut	- 9 348	- 7 551
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 8 853	- 7 275
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 193	19
CHARGE D'IMPOT	- 2 961	- 1 565
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	2	1
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		
RESULTAT NET	4 389	4 739
Part du groupe	4 353	4 679
Intérêts des minoritaires	36	60
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	1,80	1,94
RESULTAT DILUE PAR ACTION		

**3-3 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(en milliers d'euros)**

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	30/09/2007	30/09/2006
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	4 389	4 739
Amortissements et provisions	6 740	6 332
Plus et moins-values de cession	- 1 570	- 578
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	- 2	- 1
Impôt différé	761	2 332
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 2 484	930
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	7 834	9 091
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 22 289	- 19 151
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6 592	3 974
Acquisitions d'immobilisations financières	- 73	- 20
Cessions d'immobilisations financières	-	-
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	- 1 419	- 10 428
Subventions d'investissement encaissées	-	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-17 189	-25 625
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Variation des autres fonds propres	-	-
Dividendes versés	-719	-711
Nouveaux emprunts	20 573	40 263
Remboursements d'emprunts	-15 069	-24 132
Variation des comptes courants	9 603	1 953
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	14 388	17 374
Incidences des taux de change		
VARIATION DE TRESORERIE	5 033	840
TRESORERIE A L'OUVERTURE	11 798	10 958
TRESORERIE A LA CLOTURE	16 831	11 798

3-4 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1- PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

1-1 Référentiel

Les comptes de l'exercice clos le 30/09/2007 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

Fiducial Real Estate a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature sous forme de liste 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.

2- 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 dans le bilan d'ouverture, à savoir :

- Pour les immeubles « non réévalués à la date de transition » : 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 à la date de transition » : 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.

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.

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, il n'existe aucun autre engagement à provisionner au titre des avantages au personnel.

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 ...).

INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2007, le périmètre de consolidation est le suivant :

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET	
		30/09/2007	30/09/2006
FIDUCIAL REAL ESTATE	IG	SOCIETE CONSOLIDANTE	
SAS ESCURIAL	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME BLEUE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU VAR	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU MAINE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAVOYAN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'AIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME VERTE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME BLANCHE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME MAUVE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE GORGE DE LOUP	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SAONE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FLANDRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE HYERES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE ST AIGNAN	IG	34,00	34,00
SCI LA DAME DES CYGNES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PONTIVY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME D'YVETOT	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME ROSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA TARENTEAISE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DES PLATANES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PALATIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU SOLEIL	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME ARC EN CIEL	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SEYNE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU RHONE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PIQUE	IG	100,00	100,00
SA LA DAME DE COEUR	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE TREFLE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BEFFROI	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VITRY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PARC	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA LOIRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VIENNE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE NEUILLY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CORSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DES BALMES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CARREAU	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA BASTILLE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA DEFENSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VAISE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PICARDIE	IG	100,00	100,00
SAS IMMOCIAL	IG	100,00	100,00
SAS IMMOCIAL GESTION	IG	100,00	100,00
SAS IMMOCIAL TRANSACTIONS	IG	100,00	100,00
SAS DOMOCIAL	IG	100,00	100,00
SAS PROMOCIAL	IG	100,00	100,00
SAS EDIFIAL	IG	100,00	100,00
SAS FIMOBAT	IG	100,00	100,00

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET	
		30/09/2007	30/09/2006
SCI LA DAME JAUNE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU SUD	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME POURPRE	IG	100,00	100,00
SA FIDUCIAL GERANCE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DES ALPES	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE LA LAVANDE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DU NORD	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE L'OUEST	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE L'EST	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAINT AUBIN	IG	100,00	100,00
SCI BATICIAL	MEE	25,00	25,00
SCI ASACA	IG	100,00	100,00
SARL ASAB	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BAS RHIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE POINTE A PITRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FORT DE France	IG	100,00	100,00
SOLABEL BV	IG	100,00	100,00
SOLABEL SA	IG	100,00	100,00
SA PROJUSTIN	IG	100,00	
SCI DEBRABANT & HONORE	IG	100,00	
LADY OF COLUMBIA	IG	100,00	
LADY OF AMERICA	IG	100,00	
SCI DAME DE LYON	IG	100,00	
DAME DU NORD	IG	100,00	
DAME INDIGO	IG	100,00	
DAME BLEUE MARINE	IG	100,00	
DAME EMERAUDES	IG	100,00	
DAME DE CAYENNE	IG	100,00	
DAME ST MARTIN	IG	100,00	

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1er octobre 2006 au 30 septembre 2007, le périmètre de consolidation a subi la modification suivante :

- Acquisition de la SCI Debrabant en octobre 2006
- Acquisition de la SA Projustin en mars 2007
- Création des société Lady of Columbia et Lady of America en janvier 2007.
- Création des SCI Dame de Lyon, Dame du Nord, Dame Indigo, Dame Bleue Marine, Dame des Emeraudes, Dame de Cayenne, Dame de Saint Martin en juin 2007.

Ces 11 sociétés sont détenues par ESCURIAL.

Autres précisions :

Hormis SOLABEL BV, dont le siège social est situé au Pays Bas - Meridiann 51, 2801 DA Gouda ; et les sociétés Lady of Columbia et Lady of America dont le siège social est situé 1209 Orange Street – Wilmington - New Castle Country – Delaware 19801; toutes les sociétés consolidées ont leur siège social à Courbevoie (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer.

COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

A - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 1 : Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/2006	Mouvements de périmètre	Virement de compte à compte	Acquisitions et créations	Diminutions	30/09/2007
Immobilisations incorporelles						
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Autres immo. Incorporelles	1 603	-	-	-	6	1 597
TOTAL	1 603	-	-	-	6	1 597
Immobilisations corporelles						
Terrains	47 667	324	-	5 841	1 190	52 642
Constructions	275 971	1 647	12 743	11 918	4 518	297 761
Installations techniques	36	-	-	2	-	38
Autres	3 209	124	697	586	124	4 491
Immobilisations en cours	15 020	-	13 318	4 087	82	5 707
Avances et acomptes	135	-	122	373	5	380
TOTAL	342 038	2 095	-	22 806	5 919	361 019
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	1	-	-	-	-	1
Autres immo. financières	1 185	-	-	1 829	18	2 996
Titres mis en équivalence	12	-	-	2	-	14
TOTAL	1 198	-	-	1 831	18	3 010
TOTAL GENERAL	344 838	2 095	-	24 637	5 943	365 626

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 19 000 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 3 870 K€
- Constructions 15 130 K€

AMORTISSEMENTS	30/09/2006	Autres mouvements	Augmentations	Diminutions	30/09/2007
Immobilisations incorporelles					
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	10	-	-	6	4
TOTAL	10	-	-	6	4
Immobilisations corporelles					
Constructions	15 395	-	7 132	644	21 883
Installations techniques	18	-	4	-	22
Autres immobilisations corporelles	346	-	108	16	438
TOTAL	15 759	-	7 244	660	22 343
Immobilisations financières					
Autres immobilisations financières	137	-	-	7	130
TOTAL	137	-	-	7	130
TOTAL GENERAL	15 906	-	7 244	673	22 477

Note 2 : Créances d'exploitation

Toutes les créances ont une date d'échéance inférieure à un an.

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés.

Les créances locataires représentent un montant de 3 187 K€. La provision pour dépréciation de ces créances s'élève à 98 K€ au 30 septembre 2007.

Le portefeuille de valeurs mobilières ne recèle pas de plus ou de moins-values latentes.

Provisions sur actif courant :

En K€	Variation de				30/09/2007
	30/09/2006	périmètre	Dotation	Reprises	
Provision sur clients	66		32		98
Provision sur autres créances					-
	66	-	32	-	98

Note 3 : Capitaux propres

Les capitaux propres évoluent de la façon suivante :

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (K€)	Total	Part du Groupe	Intérêts des minoritaires
Situation à l'ouverture	114 775	114 113	662
Résultat de l'exercice	4 389	4 353	36
Dividendes distribués	- 719	- 652	- 67
Impact IFRS	1 298	1 298	
Ecart de conversion	27	27	
Autres variations - Divers ajustements	- 171	- 171	
Situation à la clôture	119 598	118 968	630

Le poste « divers ajustements » comprend principalement la régularisation de calculs d'amortissements.

Note 4 : Provisions pour risques et charges

En K€	Variation de				30/09/2007
	30/09/2006	périmètre	Dotation	Reprises	
				<u>Utilisées</u>	<u>Non utilisées</u>
Provision pour grosses réparation					-
Provision avantage au personnel - IFC	29		17	9	38
	29	-	17	9	38

Note 5 – Impôts différés

Au 30 septembre 2007, la provision pour impôts différés s'élève à 54 894 K€.

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (52 677 K€) peut donc s'analyser économiquement comme une provision à caractère de réserve s'apparentant à des quasi fonds propres.

Le solde de la provision concerne principalement l'impôt différé (2 217 K€) sur les résultats acquis par les SCI du 1^{er} janvier 2007 au 30 septembre 2007.

Note 6 : Emprunts et dettes financières

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant brut	Echéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 519	14 622	68 993	73 904
Emprunts et dettes financières divers	6 580	-	-	6 580
Instruments dérivés	-	-	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	148	148	-	-
	164 247	14 770	68 993	80 484

Les dettes auprès des établissements de crédit provenant de l'inscription à l'actif des contrats de crédit-bail s'élèvent à 12 884 K€, dont l'échéance se répartit de la façon suivante (voir aussi note 1) :

A moins d'un an :	1 163 K€
Entre un et cinq ans :	5 191 K€
A plus de cinq ans :	6 530 K€

Les emprunts et dettes financières divers correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires.

Instruments financiers

Les contrats SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux des emprunts souscrits par le groupe Fiducial Real Estate.

Type de produit	Nominal	Date de départ	Date de maturité	Périodicité	Taux payeur	Juste valeur 30/09/2006	Juste valeur 30/09/2007
Swap de taux	12 726 527	26/01/2006	15/01/2016	Trimestre	3,57%	158 725	612 282
Swap de taux	2 000 000	26/06/2006	24/05/2017	Trimestre	4,02%	27 198	36 159
Swap de taux	845 260	31/07/2005	30/04/2017	Trimestre	2,94%	19 062	39 889
Swap de taux	2 185 000	16/09/2005	24/05/2017	Trimestre	3,25%	90 215	142 292
Swap de taux	1 226 000	16/10/2006	24/05/2017	Trimestre	3,94%	-	27 736
Swap de taux	8 000 000	24/05/2005	24/05/2017	Trimestre	3,20%	184 679	361 042
Swap de taux	11 250 000	24/05/2005	24/05/2017	Trimestre	3,20%	289 600	539 400
Swap de taux	4 415 000	01/03/2007	01/03/2007	Trimestre	4,16%	-	58 300
Swap de taux	7 711 078	28/02/2003	28/11/2014	Trimestre	3,83%	27 195	112 772
Swap de taux	9 386 010	30/06/2004	30/06/2016	Trimestre	4,12%	147 056	119 866
Swap de taux	12 533 750	26/01/2006	15/01/2018	Trimestre	3,65%	175 109	762 379
						715 941	2 812 117

Note 7 : données sectorielles par secteur d'activité et par zone géographique

Conformément aux critères d'indentification de la norme IAS 14, Fiducial Real Estate présente une information selon 3 secteurs d'activité (1^{er} niveau) et par pays (2^{ème} niveau).

Secteurs d'activité (K€)	Immeubles de bureaux	Autres immeubles	Métiers de l'immobilier	Total consolidé
Chiffres d'affaires	27 517	1 922	3 871	33 310
Ventes intersectorielles	22	-	2 376	2 398
Résultat opérationnel courant	16 614	189	- 1 869	14 934
Total Actif	334 974	28 926	6 367	370 267
Passifs*	165 196	13 057	72 415	250 669
Charge d'amortissement	6 238	755	44	7 037
Autres charges calculées (provision)	32	-	-	32
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	-	-	2	2
Investissements immobiliers	22 241	28	20	22 289

*dettes totales hors provisions pour risques et charges

Pays (K€)	France	Belgique	USA	Total
Chiffres d'affaires externes	33 276	22	12	33 310
Actifs	362 955	2 180	5 132	370 267
Investissements	17 308	-	4 981	22 289

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 8 : Chiffres d'affaires

(En milliers d'euros)	30/09/2007	30/09/2006
Loyers et charges locatives	29 439	27 299
Prestations immobilières	3 871	3 663
	33 310	30 962

Note 9 : Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation intègrent principalement les charges locatives des immeubles dont une partie est refacturée aux locataires.

Note 10 : Dotations aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir II - 2).

Note 11 : Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant s'établit à 14 934 K€.

Le résultat opérationnel ressort à 16 395 K€ compte tenu d'un montant net des autres produits et charges opérationnels égal à 1 461 K€. Désormais, sont classées dans ce dernier poste les plus et moins-values sur les cessions d'actifs.

Note 12 : Coût de l'endettement financier

Le coût de l'endettement financier enregistre les frais financiers sur les moyens de financement mis à la disposition de l'entreprise.

Note 13 : Charges d'impôt :

En K€	30/09/2007	30/09/2006
Impôts exigible	2 179	3 896
Impôts différés	782	- 2 332
Total	2 961	1 564

Note 14 : Transactions avec les entreprises liées :

En milliers d'euros	30/09/2007	30/09/2006
Comptes courant passif	21 081	10 060
Dettes fiscales	2 009	3 570
Charges financières	796	353

C - EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2007	30/09/2006
Cadres	18	13
Employés et ouvriers	31	25
	49	38

D- ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres	770	-
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	54	85
<u>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>		
Frais financiers sur emprunts garantis	46 602	43 956

E - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	157 098	153 047

3-5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Rapport des Commissaires aux Comptes Sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2007

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

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2007 établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, votre société réalise un certain nombre d'opérations de retraitement dans le but de rendre homogène les comptes des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation.

Les opérations de retraitement les plus significatives sont précisées dans l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés du bien fondé et de la cohérence de ces retraitements.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications spécifiques

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à LYON le 28 Janvier 2008

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL



FIDUCIAL REAL ESTATE

4 – COMPTES SOCIAUX

4 – Comptes sociaux

4 -1 BILAN

ACTIF

(en milliers d'€uros)

ACTIF	30/09/2007			30/09/2006
	Montant brut	Amortissements et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	17 893	-	17 893	17 893
Autres titres immobilisés	61	-	61	56
Autres immobilisations financières	-	-	-	1
ACTIF IMMOBILISE	17 954	-	17 954	17 950
ACTIF CIRCULANT				
Autres créances	30 880	-	30 880	19 475
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	13	-	13	2
Charges constatées d'avance	13	-	13	1
ACTIF CIRCULANT	30 905	-	30 905	19 478
TOTAL GENERAL	48 860	-	48 860	37 428

PASSIF
(en milliers d'€uros)

PASSIF	30/09/2007	30/09/2006
Capital social	25 000	25 000
Primes d'émission	-	-
Réserve légale	577	542
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	546	540
Résultat	759	693
CAPITAUX PROPRES	26 882	26 775
Provisions pour risques et charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Concours bancaires courants	2	21
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	95	79
Dettes fiscales et sociales	13	13
Autres dettes	21 869	10 540
DETTES	21 978	10 654
TOTAL GENERAL	48 860	37 428

4-2 COMPTE DE RESULTAT
(en milliers d'€uros)

(En milliers d'€uros)	2006/2007	2005/2006
PRODUITS D'EXPLOITATION	1	1
Autres achats et charges externes	132	120
Impôts, taxes et versements assimilés	32	24
Autres charges	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	164	144
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 162	- 143
Produits financiers de participations	669	665
Autres intérêts et produits assimilés	1 152	581
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	1 820	1 245
Intérêts et charges assimilées	830	374
CHARGES FINANCIERES	830	374
RESULTAT FINANCIER	990	871
RESULTAT COURANT	828	728
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Impôt sur les bénéfices	69	35
RESULTAT NET	760	693

4-3 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1- FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risque dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, et des perspectives de résultats de la société concernée.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

3- NOTES EXPLICATIVES SUR LES ETATS FINANCIERS (en milliers d'€uros)

3-1 : Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2006	Augmentation	Diminution	30/09/2007
Participations	17 893	-	-	17 893
Autres titres immobilisés	56	5	-	61
Autres	1	-	1	0
TOTAL	17 950	5	1	17 954

3-2 : Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	-		
Autres créances clients	-		
Créances fiscales et sociales	-		
Groupe et associés	30 880	30 880	
Débiteurs divers	-		
Charges constatées d'avance	13	13	
TOTAL GENERAL	30 893	30 893	

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	2	2		
Fournisseurs et comptes rattachés	95	95		
Dettes fiscales	13	13		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4			4
Groupe et associés	21 865	21 865		
Autres dettes				
TOTAL GENERAL	21 978	21 974	-	4

3-3 : Capital

Au 30 septembre 2007, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

3-4 : Résultat financier

Le résultat s'élève à 990 K€ et comprend notamment pour 160 K€ de dividendes versés par la société ESCURIAL et 499 K€ versés par Fiducial Gérance.

3-5 : Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	17 892	
Autres titres immobilisés	61 457	
Autres immobilisations financières		
Autres créances	30 880	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	
Dettes sur immobilisations	4	
Autres dettes	21 865	
Produits de participations	669	
Autres produits financiers	1 152	
Charges financières	830	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 3.72 % sur l'exercice.

3-6 : Informations sur les filiales et participations

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL	16 500 000	25 088 625	100,00%	16 649 475	958 132	11 903
IMMOICIAL	100 000	106 315	100,00%	100 000	327 767	371 403
FIDUCIAL	1 200 000	2 033 864	99,99%	1 143 342	729 884	2 408 862

4- AUTRES INFORMATIONS

4-1 : Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

4-2 : Intégration fiscale

La société FIDUCIAL REAL ESTATE bénéficie du régime d'intégration fiscale. Elle calcule son impôt comme si elle était imposée séparément.

4-4 RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(chiffres en €uros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2007 12 mois	30/09/2006 12 mois	30/09/2005 12 mois	30/09/2004 12 mois	30/09/2003 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	827 718	727 942	719 451	583 556	774 575
Impôts sur les bénéfices	68 537	35 054		0	38 958
Participatin des salariés					
dotations amort.et provisions					
Résultat net	759 181	692 888	719 451	583 556	735 616
Résultat distribué	651 780	651 780	651 780	651 780	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,34	0,30	0,30	0,24	0,32
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,31	0,29	0,30	0,24	0,30
Dividende attribué	(1)				
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

4-5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTE SUR LES COMPTES SOCIAUX

A – Rapport général

Rapport général des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 30/09/2007

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

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FIDUCIAL REAL ESTATE établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Eu égard à son activité de société holding, la société détient un certain nombre de participations dont le détail du portefeuille est donné dans la note 3-6 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par la société, nous nous sommes assurés de la correcte évaluation de ces titres selon les principes comptables en vigueur.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives :

- aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote,
- aux rémunérations et avantages de quelque nature qu'il soit versés aux mandataires sociaux au sens de l'article L225-102-1 alinéas 1 à 3 du Code de Commerce

vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON le 25 Janvier 2008

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

A – Rapport spécial

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les
Conventions et Engagements réglementés**

Exercice clos le 30/09/2007

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

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés.

Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Fait à LYON le 25 Janvier 2008

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL