

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société anonyme au capital de 25 000 000 €uros

Siège social : 20, place de l'Iris – 92400 COURBEVOIE

955 510 599 RCS NANTERRE

RAPPORT ANNUEL

2006

FIDUCIAL REAL ESTATE

SOMMAIRE

◆ RAPPORT D'ACTIVITE

1. Faits significatifs	Page 2 et 3
2. Activités du Groupe	Pages 4 et 5
3. Présentation des comptes de l'exercice	Pages 6 et 7
4. Perspectives d'avenir.....	Page 8
5. Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé	Page 8
6. Autres éléments d'information.....	Pages 8 à 12
7. Conseil d'Administration et Commissaires aux comptes.....	Page 13

◆ SITUATION DU PATRIMOINE	Page 14
---------------------------------	---------

◆ ELEMENTS FINANCIERS

• Comptes consolidés.....	Pages 15 à 38
• Comptes de la société mère	Pages 39 à 50

RAPPORT D'ACTIVITE

1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

➤ **Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années**

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2006	2005	2004
Loyers	27 321	25 018	24 444
Résultat opérationnel courant	13 757	13 115	14 042
Résultat opérationnel	13 560	21 104	14 039
Bénéfice net	4 739	9 072	4 557
Bénéfice net part du groupe	4 679	9 002	4 489
Capacité d'autofinancement	8 161	10 374	9 283
Résultat net par action (en euros)	1,94	3,73	1,89
Capitaux propres	114 775	109 900	42 858
Dettes financières	159 423	131 071	121 063
Coûts de l'endettement financier	-7 275	-6 947	-6 849

➤ **Distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices**

DISTRIBUTION	2006	2005	2004
Dividende net par action (1)	0,27	0,27	0,27
Avoir fiscal			
Dividende brut par action	0,27	0,27	0,27
Nombre total d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Bénéfice net distribué	651 780	651 780	651 780

(1) Montant proposé à l'A.G.O

➤ **Evolution du patrimoine au cours des trois dernières années**

PATRIMOINE	2006	2005	2004
Nombre de sites	327	311	298
Surfaces immeubles de bureaux	170 851	158 534	148 538
Surfaces immeubles d'activités et d'habitation	47 299	47 649	53 202
Surfaces totales (en m2)	218 150	206 183	201 740

➤ Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, des opérations de croissance externe sont intervenues avec l'acquisition de 100% des titres des sociétés SOLABEL BV.

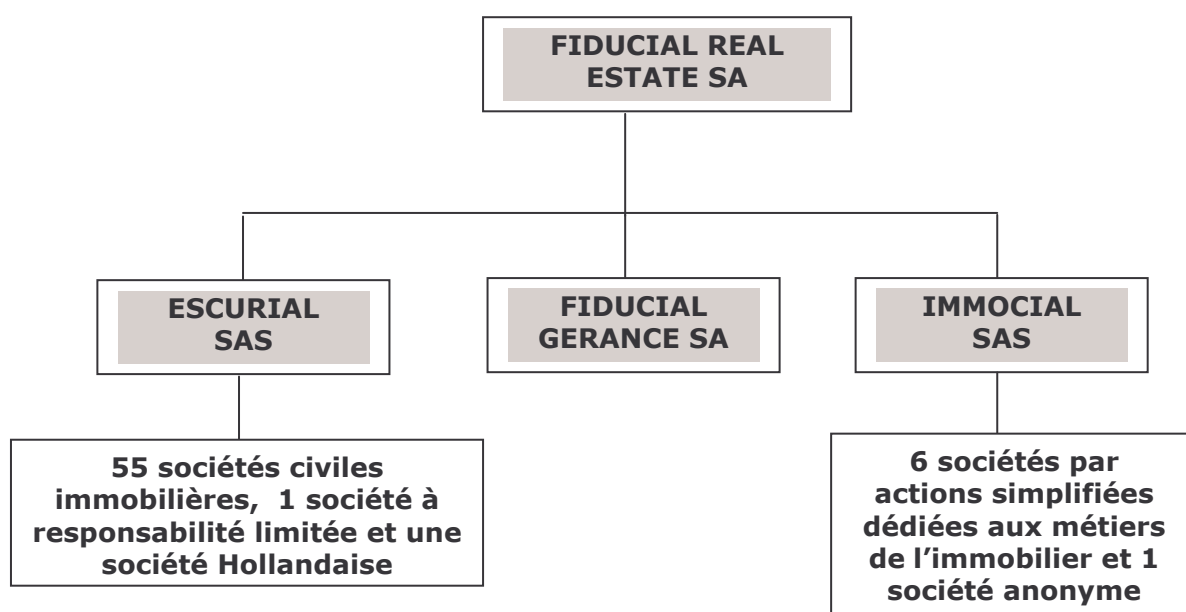
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M ²	K€
- constructions nouvelles	7 658	8 591
- constructions en cours	-	5 132
- immobiliers acquis	8 937	37 015

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 1 633 m² de bureaux à Bruxelles et à Saint-Trond.

➤ Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2006, est le suivant :

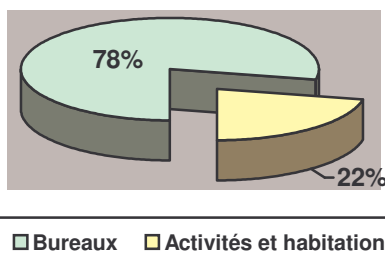


2- ACTIVITES DU GROUPE

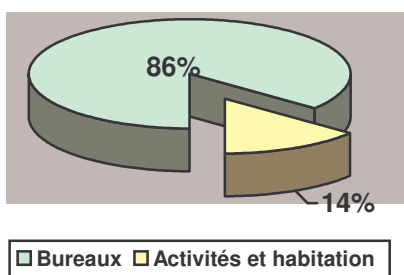
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 218 150 m² au 30 septembre 2006.

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

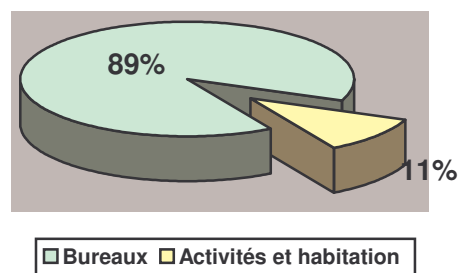
Patrimoine en surfaces 218 150 m²



Patrimoine en valeur 328.6 M€



Revenus locatifs 27 M€



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

	ADRESSES		Surface (m ²)	Revenus locatifs €
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	12 472	2 046 395
COURBEVOIE	92400	35/41 rue du Capitaine Guynemer	6 315	1 780 876
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	22 000	1 285 224
PARIS	75004	13 bld Bourdon	1 512	876 736
COURBEVOIE	92411	20 place de l'Iris	3 514	790 038
LYON	69009	30 rue Sergen Michel Berthet	4 993	776 536
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	3 217	552 083
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	2 316	544 311
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	4 988	542 466
TOULOUSE	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	2 462	396 400

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 2006, le taux d'occupation des immeubles se décompose de la façon suivante :

Taux d'occupation

- ✓ immeubles de bureaux 96,64 %
- ✓ immeubles d'activités et d'habitations 97,77 %

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 2005, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (m2)	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et Habitation	
Situation au 01/10/2005	311	158 534	47 649	206 183
- Construction	11	7 658	-	7 658
- Acquisitions	14	8 491	446	8 937
- Cessions	-9	-3 832	-796	-4 628
Total	327	170 851	47 299	218 150

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2006	30/09/2005	30/09/2004
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	24 417	21 585	19 608
- Activités et habitation	2 904	3 436	3 700
Total revenus locatifs	27 321	25 021	23 308
Surfaces (m2)			
- Bureaux	170 851	158 534	148 538
- Activités et habitation	47 299	47 649	53 202
Total surfaces	218 150	206 183	201 740

3- PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

3-1 : Passage aux normes IAS/IFRS

Les comptes annuels au 30 septembre 2006 ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France. En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 30 septembre 2006 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS publiées au Journal Officiel de l'Union Européenne au 30 septembre 2006 et dont l'application est obligatoire à cette date.

Les tableaux de passage des états de synthèse établis en normes françaises vers les états de synthèse retraités en normes IFRS (au 1^{er} octobre 2004 et au 30 septembre 2005) sont publiés en même temps que les comptes annuels 2006. Les divergences avec les normes comptables précédemment utilisées et les impacts liés sont présentés dans la note - Passage aux normes IAS - IFRS de l'Annexe aux comptes consolidés.

Les chiffres contenus dans le présent rapport pour les exercices 2004 et 2005 ainsi que les évolutions d'un exercice à l'autre ont été retraités selon les normes IFRS retenues pour l'établissement des comptes consolidés 2006.

3-2 : 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 351 M€ en valeur brute.

L'actif courant s'élève à 22.3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

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

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 114 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 4.7 M€.

Au 30 septembre 2006, la provision pour impôts différés s'élève à 52 974 K€.

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (50 221 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 (2 107 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 2006 (exercice comptable sur l'année civile).

- Enfin, sur l'exercice les dettes financières ont varié de 16.7 M€ sur l'exercice.

- LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 27.2 M€ pour un chiffre d'affaires total de 30.9 M€
- Des charges d'exploitation pour 17.2 M€
- Un résultat opérationnel courant de 13.7 M€
- Une fiscalité directe et différée de 1.5 M€
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 4.7 M€.

3-3 : 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 (665 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 1 245 K€ et une charge de 374 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 693 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2006	2005
Chiffre d'affaires HT	-	-
Résultat d'exploitation	- 143	- 149
Résultat financier	871	868
Résultat courant	728	719
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	35	-
Résultat net	693	719

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 30/09/2006, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 2 105 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 24 M€ au 30 septembre 2006, pour un actif immobilisé net de 51.6 M€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 253.7 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2006, la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 523.4 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.8 M€ au 30 septembre 2006, pour un actif immobilisé net de 1.1 M€.

6- AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

6-1 : Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2006, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

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 FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote

6-2 : Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2006 a été la suivante :

2006	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
Janvier	50,00	39,39	2 548
Février	50,00	44,00	570
Mars	49,50	42,53	1 367
Avril	46,90	38,30	1 508
Mai	47,75	42,71	1 080
Juin	51,90	47,73	569
Juillet	51,50	45,00	387
Août	49,50	48,89	1 311
Septembre	48,97	48,89	167
Octobre	49,09	48,00	802
Novembre	49,00	45,00	1 684
Décembre	49,00	44,50	728

6-3 : 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.

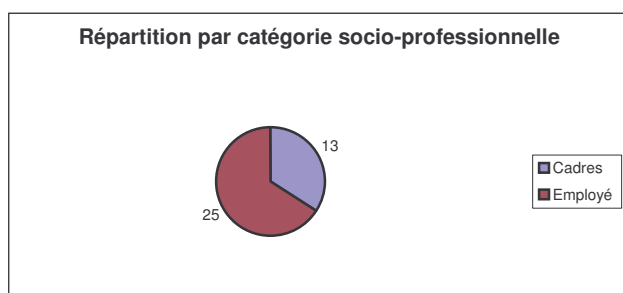
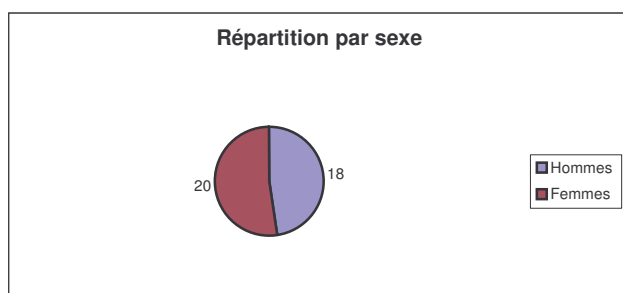
6-4 : Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

6-5 : Dispositions sociales et environnementales visées à l'article L.225-102-1 du Code de Commerce

a) dispositions sociales

Au 30 septembre 2006, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 38 salariés en CDI (aucun CDD).



Indicateurs 2006	Commentaires
Masse salariale (en K€)	1 327
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les six 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 331 K€ au 30 septembre 2006.

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.

6-6 : 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 30/09/2006 et le montant des capitaux couverts sont présentés en annexe. Le capital restant dû des emprunts au 30 septembre 2006 s'élève à 152 478 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 30/09/2006, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque sur actions :

Au 30/09/2006, 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 secteurs 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 immeubles 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, propriétaire 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

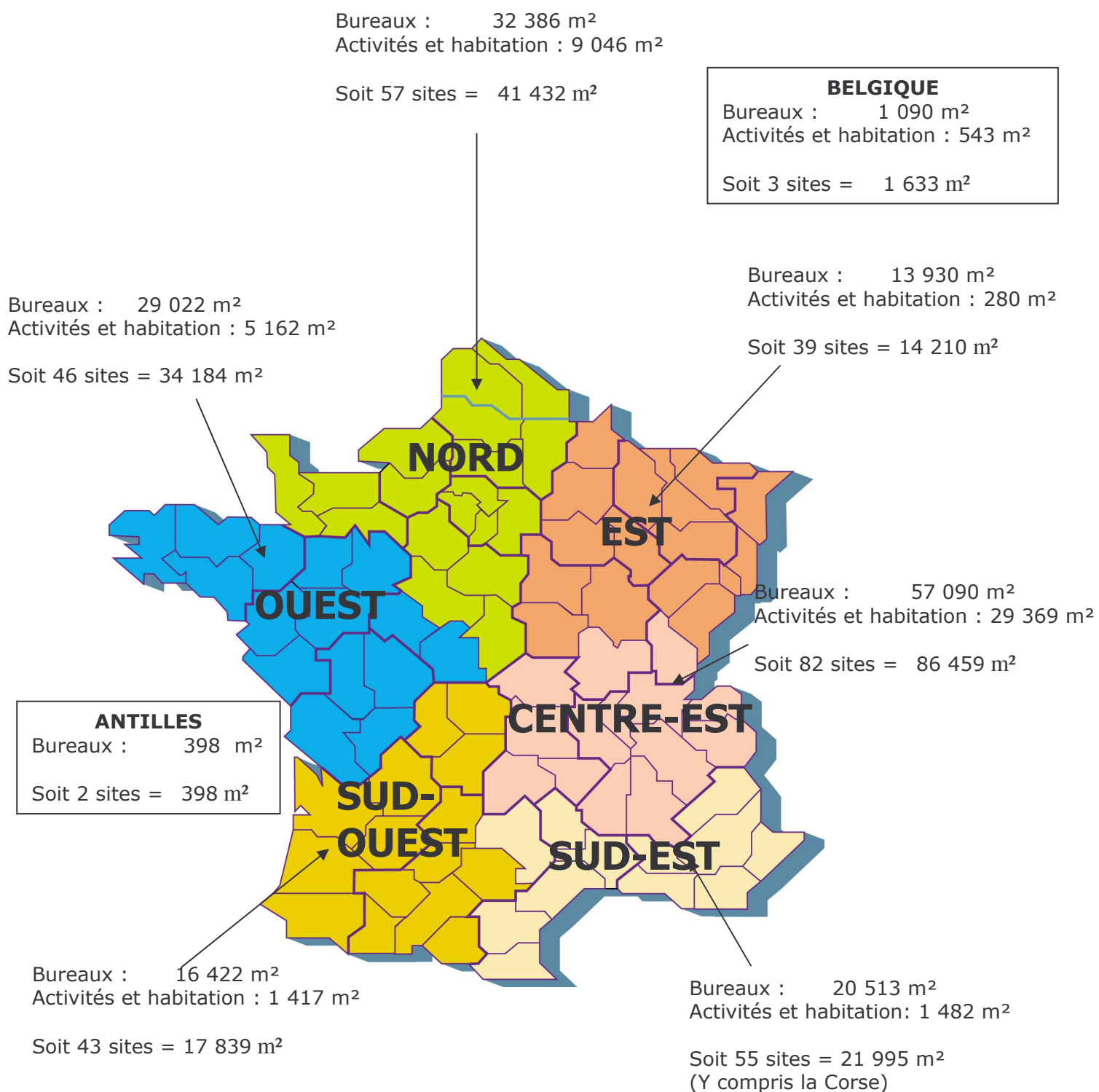
Titulaires : Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

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

SITUATION DU PATRIMOINE IMPLANTATION ET REPARTITION



FIDUCIAL REAL ESTATE

COMPTES CONSOLIDES

Exercice 2006

BILAN CONSOLIDE - ACTIF

(en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	30/09/2006 - IFRS			30/09/2005 IFRS
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill	0	0	0	
Autres immobilisations incorporelles	1 603	10	1 593	1 510
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations techniques	36	18	18	2
Autres immobilisations corporelles	3 209	346	2 862	3 799
IMMEUBLE DE PLACEMENTS				
Terrains	47 667		47 667	42 218
Constructions	275 971	15 395	260 576	231 395
Immobilisations en cours	15 020		15 020	9 202
Avances et acomptes	135		135	147
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres titres immobilisés	1		1	1
Autres immobilisations financières	1 185	137	1 048	119
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	12		12	11
ACTIF NON COURANT	344 839	15 906	328 933	288 404
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS				
Avances, acomptes sur commandes	1 419		1 419	1 309
Clients	5 052	66	4 985	3 547
Autres créances	2 835		2 835	2 571
Charges constatées d'avance	574		574	371
TRESORERIE ET EQUIVALENT				
Valeurs mobilières de placement	11 012		11 012	10 559
Disponibilités	1 503		1 503	1 037
ACTIF COURANT	22 394	66	22 328	19 394
TOTAL GENERAL	367 233	15 972	351 261	307 798

BILAN CONSOLIDE - PASSIF (en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	30/09/2006	30/09/2005
Capital social	25 000	25 000
Prime d'émission		
Réserve légale	542	506
Autres réserves		
Réserves groupe	83 352	74 527
Report à nouveau	540	508
Résultat groupe	4 679	9 002
CAPITAUX PROPRES	114 113	109 543
Réserves minoritaires	602	287
Résultat minoritaires	60	70
INTERETS MINORITAIRES	662	357
Provisions pour risques et charges	30	16
Provisions pour impôts différés	52 974	47 569
Ecart d'acquisition négatif		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	53 004	47 585
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	137 884	109 883
Emprunts et dettes financières divers	5 998	6 671
PASSIFS FINANCIERS	143 882	116 554
PASSIF NON COURANT	311 661	274 039
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	15 541	14 517
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 599	2 560
Autres dettes	16 351	13 605
DETTES FISCALES ET SOCIALES	4 110	3 077
PASSIF COURANT	39 601	33 759
TOTAL GENERAL	351 261	307 798

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

	30/09/06 IFRS	30/09/05 IFRS
CHIFFRE D'AFFAIRES	30 962	27 666
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	- 468	- 601
Charges de personnel	- 1 838	- 1 259
Charges externes	- 5 895	- 4 749
Impôts et taxes	- 2 556	- 2 228
Dotation aux amortissements	- 6 442	- 5 836
Dotation aux provisions	- 3	28
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges d'exploitation	- 3	94
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	13 757	13 115
Autres produits et charges opérationnels	- 197	7 989
RESULTAT OPERATIONNEL	13 560	21 104
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	276	68
Coût de l'endettement financier brut	- 7 551	- 7 015
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 7 275	- 6 947
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	19	
CHARGE D'IMPOT	- 1 565	- 5 085
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	1	1
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		
RESULTAT NET	4 739	9 072
Part du groupe	4 679	9 002
Intérêts des minoritaires	60	70
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	1,94	3,73
RESULTAT DILUE PAR ACTION		

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	30/09/2006	30/09/2005
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	4 739	9 072
Amortissements et provisions	6 332	6 437
Plus et moins-values de cession	-578	-9 076
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-1	-1
Subventions virées au résultat		
Impôt différé	-2 332	3 942
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	930	491
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	9 091	10 865
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-19 151	-18 978
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3 974	19 040
Acquisitions d'immobilisations financières	-20	-12
Cessions d'immobilisations financières		
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-10 428	-2 977
Subventions d'investissement encaissées		
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-25 625	-2 927
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Variation des autres fonds propres		-9
Dividendes versés	-711	-753
Nouveaux emprunts	40 263	37 289
Remboursements d'emprunts	-24 132	-28 921
Variation des comptes courants	1 953	-4 852
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	17 374	2 754
Incidences des taux de change		
VARIATION DE TRESORERIE	840	10 692
TRESORERIE A L'OUVERTURE	10 958	264
TRESORERIE A LA CLOTURE	11 798	10 956

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1- PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

PASSAGE AUX NORMES IAS / IFRS

Conformément au règlement européen du 19 juillet 2002, Fiducial Real Estate applique pour la première fois cette année 2005/2006 le référentiel comptable international pour l'établissement de ses comptes consolidés. En effet, compte tenu de l'exercice décalé au 30 septembre, l'exercice d'adoption des normes IAS / IFRS pour Fiducial Real Estate correspond à l'exercice couvrant la période du 1er octobre 2005 au 30 septembre 2006.

Comme indiqué dans le rapport annuel 2005, la principale problématique de la transition aux normes IFRS pour Fiducial Real Estate concerne les actifs immobiliers avec notamment, les méthodes d'évaluation des immeubles en régime de croisière selon IAS 40 et à la date de transition selon les options offertes par IFRS 1 ainsi que le traitement des biens pris dans le cadre de contrat de crédit bail (IAS 17).

Dans le bilan d'ouverture en IFRS au 1er octobre 2004, la valeur de certains immeubles a fait fait l'objet d'une réévaluation sur la base d'une valeur de marché en application d'une des exceptions facultatives de la norme IFRS 1 relative à la première application des normes comptables internationales. En régime de croisière, le groupe a choisi d'appliquer la méthode du coût pour l'évaluation des immeubles de placement.

Les autres impacts identifiés du passage aux normes IFRS ont conduit le groupe à procéder, dans les comptes consolidés, à :

- l'inscription à l'actif des biens pris en contrat de crédit-bail conformément à IAS 17 sans changement significatif par rapport au traitement antérieur résultant de l'application de la méthode préférentielle du CRC 99-02 jusqu'alors utilisée par le groupe ;
- neutraliser les provisions pour entretien de certains immeubles constituées sous l'ancien référentiel
- la comptabilisation des indemnités de fin de carrière selon IAS 19 ;
- l'enregistrement dans les comptes de la juste valeur des instruments dérivés à compter du 1^{er} octobre 2005 (essentiellement, SWAP de taux d'intérêts sur emprunts) ;
- la mise en œuvre de la norme IAS 36 concernant les tests de dépréciation des actifs ;
- le recensement le cas échéant des passifs éventuels selon IAS 37
- la présentation d'une information sectorielle détaillée selon une double segmentation (activité puis zone géographique) en accord avec les dispositions d'IAS 14.

Un chiffrage des impacts financiers de ces changements est globalement présenté au §. 3 ci-après.

1-1 Référentiel

Les comptes de l'exercice clos le 30/09/2006 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne (telles qu'adoptées par la Commission Européenne au 31 mars 2006). Ils sont arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 24 janvier 2007.

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. Cette première décomposition a été réalisée par référence aux pratiques de place des sociétés immobilières et foncières cotées et en tenant compte des spécificités propres au parc immobilier du groupe. Pour le bilan d'ouverture retraité du 1^{er} octobre 2004, du bilan retraité au 30 septembre 2005 et les comptes consolidés au 30 septembre 2006, la grille de décomposition suivante a été adoptée :

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 inclus 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. Dans le bilan d'ouverture en IFRS du 1^{er} octobre 2004, Fiducial Real Estate a décidé, en outre, d'opter pour l'exception facultative de la norme IFRS 1 permettant de remettre à zéro les écarts actuariels à la date de transition. Pour les exercices suivants, 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 immobilières se composent :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

3- IMPACTS DU PASSAGE AUX NORMES IFRS

Valeur en K€	Capitaux propres totaux 1-oct-04	Résultat exercice 2004/2005	Capitaux propres totaux 30-sept-05
Ancien référentiel (règlement CRC 99-02)	43 246	9 065	51 562
Norme IFRS 1			
Evaluation à la juste valeur d'immeubles (1)	88 383	- 1 017	87 366
Norme IAS 40 (immeubles de placement)			
Mise en œuvre de l'approche par composants			-
Annulation des provisions pour entretien	442	- 46	397
Incorporation des frais d'acquisition au coût (2)	1 711	- 226	1 937
			-
Norme IAS 19			
Provision pour indemnité de fin de carrière (IFC) (3)	- 10	- 6	- 16
			-
Normle IAS 32/39 (4)			
Comptabilisation à la juste valeur des SWAP	-		- 1 141
Recalcul au coût amorti des emprunts nets de frais	258	- 854	1 112
			-
Norme IAS 12			
Impact sur les impôts différés des retraitements	- 31 711	- 4	- 31 316
Nouveau référentiel IFRS	102 320	9 072	109 900

Modalités de transition retenues dans le cadre des premiers comptes en IFRS

- (1) L'estimation du patrimoine immobilier a été réalisé par les experts de la Direction Immobilière du groupe en utilisant les méthodes en usage dans la profession et prescrites par l'AMF et le Conseil National de la Comptabilité : l'approche par les revenus et l'approche par comparaison directe.
Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance actuelle du marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.
Des expertises indépendantes ont été effectués confirmant les valeurs les plus significatives.
- (2) Les frais d'acquisitions afférents à des immeubles non réestimés à leur juste valeur et présents au 1^{er} octobre 2005, ont fait l'objet d'une incorporation au coût d'entrée des immeubles concernés.
- (3) Les mêmes hypothèses actuarielles ont été retenues pour le calcul des indemnités de fin carrière entre le 1^{er} octobre 2004 et le 30 septembre 2006 en l'absence de changement significatif.
- (4) Conformément à IFRS1, les emprunts d'un montant unitaire supérieur à 10 000 K€ ont fait l'objet d'un recalcul selon la méthode du coût amorti avec taux d'intérêt effectif avec une comptabilisation nette de frais.

4- INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2006, le périmètre de consolidation est le suivant :

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET	
		30/09/2006	30/09/2005
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 LE PETIT PLANTIER	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 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 MISSION	IG	100,00	100,00
SCI LA TARENTEISE	IG	100,00	100,00
SCI LES 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 LES 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 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	
		30/09/2006	30/09/2005
SAS FIMOBAT	IG	100,00	100,00
SCI JISPA	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 QUARTIER DES VERTUS	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 STEPPENWOLF	IG	100,00	100,00
SCI JED	IG	100,00	100,00
SCI PACHA	IG	100,00	100,00
SOLABEL BV	IG	100,00	
SOLABEL SA	IG	100,00	

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1er octobre 2005 au 30 septembre 2006, le périmètre de consolidation a subi la modification suivante, à savoir l'entrée de 2 nouvelles sociétés acquises par Escorial le 31 décembre 2005, à savoir, les sociétés Solabel BV et Solabel SA.

Autres précisions :

Hormis SOLABEL BV, dont le siège social est situé au Pays Bas - Meridiann 51, 2801 DA Gouda ; toutes les sociétés consolidées ont leur siège social à Courbevoie (92400) – 20, place de l'Iris.

5- COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

Note 1 : Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/2005 publiés	Transition IFRS	30/09/2005 IFRS	Mouvements de périmètre	Instruments financiers	Acquisitions et créations	Diminutions	30/09/2006
Immobilisations incorporelles								
Ecart d'acquisition	852	-852	0					0
Autres immo. Incorporelles	1 519		1 519			83		1 603
TOTAL	2 371		1 519	0	0	83	0	1 603
Immobilisations corporelles								0
Terrains	31 391	10 827	42 218	3 027		3 125	702	47 667
Constructions	170 317	70 967	241 284	27 239		10 446	2 997	275 971
Installations techniques	18		18			18		36
Autres	4 481	-747	3 734			42	567	3 209
Immobilisations en cours	9 202		9 202			6 115	297	15 020
Avances et acomptes	147		147			32	44	135
TOTAL	215 555	81 047	296 602	30 265	0	19 778	4 607	342 038
Immobilisations financières								0
Autres titres immobilisés	1		1					1
Autres immo. financières	275		275		917	20	27	1 185
Titres mis en équivalence	11		11			1		12
TOTAL	287		287	0	917	21	27	1 198
TOTAL GENERAL	218 214	81 047	298 409	30 265	917	19 882	4 634	344 839

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 22 688 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 4 305 K€
- Constructions 18 383 K€

AMORTISSEMENTS	30/09/2005 publiés	Transition IFRS	30/09/2005 IFRS	Augmentations	Diminutions	30/09/2006
Immobilisations incorporelles						
Ecart d'acquisition	852	-852	0			0
Autres immobilisations incorporelles	9		9	1		10
TOTAL	861	-852	9	1	0	10
Immobilisations corporelles						
Constructions	16 762	-6 872	9 890	6 018	512	15 395
Installations techniques	16		16	2		18
Autres immobilisations corporelles	1 318	-1 383	-65	421	10	346
TOTAL	18 096	-8 255	9 841	6 441	522	15 759
Immobilisations financières						
Autres immobilisations financières	156		156		20	137
TOTAL	156	0	156	0	20	137
TOTAL GENERAL	19 113	-9 107	10 006	6 442	542	15 906

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 3 339 K€.

La provision pour dépréciation de ces créances s'élève à 66 K€ au 30 septembre 2006.

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

Provisions sur actif courant

	30/09/2005	Variation de périmètre	Dotations	Reprises	30/09/2006
Provision sur clients	63		3		66
Provision sur autres créances					-
	63	-	3	-	66

Note 3 : Capitaux propres

Au 30 septembre 2006, le capital social de la société mère 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 .

La société de droit français FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote de la société mère Fiducial Réal Estate.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (K€)	Total	Part du Groupe	Intérêts des minoritaires
Situation à l'ouverture	109 900	109 543	357
Résultat de l'exercice	4 739	4 679	60
Augmentation de capital			
Dividendes distribués	-652	-652	-60
Réestimation des titres			
Impact IFRS	903	903	
Impact des changements de pourcentage d'intérêt			
Autres variations	-57	-361	304
Situation à la clôture	114 834	114 113	661

Note 4 : Provisions pour risques et charges

	30/09/2005 publié	30/09/2005 retraité IFRS	Variation de périmètre	Dotation	Reprises		30/09/2006
					Utilisées	Non utilisées	
Provision pour grosses réparation	397						-
Provision avantage au personnel - IFC		16		13			30
	397	16	-	13	-	-	30

Note 5 – Impôts différés

Au 30 septembre 2006, la provision pour impôts différés s'élève à 52 974 K€.

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (50 221 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 (2 107 K€) sur les résultats acquis par les SCI depuis le 1^{er} janvier 2007 et qui n'ont pas encore supporté l'impôt le 30 septembre 2006 (exercice comptable sur l'année civile).

Variation des impôts différés

Impôts différés nets au 30/09/05 publiés	16 252
Impact IFRS 1 - Réévaluation des immeubles	30 517
Impact IAS - 19 Avantages au personnel	- 6
Impact IAS 32/39 - Instruments financiers	- 10
Impact IAS 40 - Coût acquisition des immeubles	677
Impact IAS 40 - Annulation provision grosses réparations	139
Impôts différés nets au 30/09/05 IFRS	47 569
Constaté en capitaux propres	5 404
Constaté dans le cadre de la variation de périmètre	2 333
Constaté en résultat	- 2 332
Impôts différés nets au 30/09/2006 IFRS	52 974
Impôts différés actif	
Impôts différés passif	52 974
Impôts différés nets au 30/09/2006 IFRS	- 52 974

Note 6 : Emprunts et dettes financières

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant brut	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	152 478	14 594	58 808	79 076
Emprunts et dettes financières divers	6 027	29		5 998
Instruments dérivés	201	201		
Concours bancaires et soldes créditeurs	717	717		
	159 423	15 541	58 808	85 074

Les dettes auprès des établissements de crédit provenant de l'inscription à l'actif des contrats de crédit-bail s'élèvent à 13 998 K€, dont l'échéance se répartit de la façon suivante (voir aussi note 1) :

A moins d'un an :	1 114 K€
Entre un et cinq ans :	4 970 K€
A plus de cinq ans :	7 914 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 30/09/05	Juste valeur 30/09/2006
Swap de taux	12 726 527	26/01/2006	15/01/2016	Trimestre	3,57%		158 725
Swap de taux	2 000 000	26/06/2006	24/05/2017	Trimestre	4,02%	-	27 198
Swap de taux	845 260	31/07/2005	30/04/2017	Trimestre	2,94%	14 034	19 062
Swap de taux	2 185 000	16/09/2005	24/05/2017	Trimestre	3,25%	5 957	90 215
Swap de taux	8 000 000	24/05/2005	24/05/2017	Trimestre	3,20%	136 422	184 679
Swap de taux	11 250 000	24/05/2005	24/05/2017	Trimestre	3,20%	148 500	289 600
Swap de taux	7 711 078	28/02/2003	28/11/2014	Trimestre	3,83%	292 543	27 195
Swap de taux	9 386 010	30/06/2004	30/06/2016	Trimestre	4,12%	555 930	147 056
Swap de taux	12 533 750	26/01/2006	15/01/2018	Trimestre	3,65%		175 109
						- 1 141 472	715 941

Impact bilan

Actif financier	917
Passif Financier	201
Instruments financier nets	716

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
Chiffre d'affaires externe	25 405	1 878	3 679	30 962
Ventes intersectorielles	21		2 466	2 487
Résultat opérationnel courant	15 038	215	-1 496	13 757
Actifs	312 768	31 918	6 576	351 261
Passifs*	110 384	15 928	57 171	183 483
Charge d'amortissement	5 665	737	40	6 442
Autres charges calculées (provision)	3			3
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence			1	1
Investissements immobiliers	13 691	4 692	130	18 513

*dettes totales hors provisions pour risques et charges

Pays (K€)	France	Belgique	Métiers de l'immobilier	Total
Chiffre d'affaires externe	27 262	21	3 679	30 962
Actifs	343 604	1 081	6 576	351 261
Investissements	18 383		130	18 513

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

Note 8 : Chiffres d'affaires

	30/09/2006	30/09/2005
Loyers et charges locatives	27 299	25 018
Prestations immobilières	3 663	2 649
	30 962	27 666

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 13 560 K€.

Le résultat opérationnel ressort à 13 757 K€ compte tenu d'un montant net des autres produits et charges opérationnels égal à - 197 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 :

	30/09/2006	30/09/2005
Impôts exigibles	3 896	1 144
Impôts différés	- 2 332	3 942
Total	1 564	5 086

Note 14 : Transactions avec les entreprises liées :

	30/09/2006	30/09/2005
Creances non courantes et prêts rattachés à des participations	33	16
Créances clients	2 428	2 191
Autres actifs courants		
Autres passifs courants	15 015	12 381
Ventes de biens et de services	23 347	21 268
Autres produits et charges opérationnels		66
Charges et produits financiers	- 353	- 399

C- ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	85	85
<u>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>		
Frais financiers sur emprunts garantis	43 956	35 401

D- DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 047	122 266

E- AUTRES INFORMATIONS

- Faits ou litiges exceptionnels : il n'existe à ce jour aucun fait exceptionnel ni litige susceptible d'affecter substantiellement l'activité, le patrimoine, la situation financière ou les résultats de la société Fiducial Real Estate et de ses filiales.

- Effectif du groupe : 38 personnes au 30 septembre 2006.

- La société FIDUCIAL REAL ESTATE et ses filiales assujetties à l'impôt sur les sociétés à l'exception de BATICIAL, SOLABEL BV et SOLABEL SA bénéficient du régime d'intégration fiscale . Chaque société détermine et constate son impôt en charge comme si elle était imposée séparément.

- 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 331 K€ au 30 septembre 2006.

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.

F- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice du 1^{er} Octobre 2005 au 30 Septembre 2006

Cabinet ESCOFFIER
40 Rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL & ASSOCIES
1 Avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE 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 2006, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1 de l'annexe concernant l'adoption pour la première fois du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

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 la première application du référentiel IFRS, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation conformément aux normes de ce référentiel.

Les notes 2-3 et 3 de l'annexe donnent sur ce point tous les renseignements pour comprendre les conditions de détermination de cette évaluation ainsi que les impacts chiffrés de cette mutation.

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 06 Février 2007

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

FIDUCIAL REAL ESTATE

COMPTES SOCIAUX

Exercice 2006

BILAN
(en milliers d'euros)

ACTIF	30/09/2006			30/09/2005
	Montant brut	Amortissements et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	17 893	-	17 893	17 893
Autres titres immobilisés	56	-	56	56
Autres immobilisations financières	1	-	1	1
ACTIF IMMOBILISE	17 950	-	17 950	17 950
ACTIF CIRCULANT				
Autres créances	19 475	-	19 475	19 830
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	
Disponibilités	2	-	2	3
Charges constatées d'avance	1	-	1	1
ACTIF CIRCULANT	19 478	-	19 478	19 834
TOTAL GENERAL	37 428	-	37 428	37 784

BILAN
(en milliers d'euros)

PASSIF	30/09/2006	30/09/2005
Capital social	25 000	25 000
Primes d'émission	-	-
Réserve légale	542	506
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	540	508
Résultat	693	719
CAPITAUX PROPRES	26 775	26 733
Provisions pour risques et charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Concours bancaires courants	21	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79	104
Dettes fiscales et sociales	13	13
Autres dettes	10 540	10 934
DETTES	10 654	11 051
TOTAL GENERAL	37 428	37 784

COMPTE DE RESULTAT
(en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	2005/2006	2004/2005
PRODUITS D'EXPLOITATION	1	-
Autres achats et charges externes	120	126
Impôts, taxes et versements assimilés	24	22
CHARGES D'EXPLOITATION	144	149
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 143	- 149
Produits financiers de participations	665	691
Autres intérêts et produits assimilés	581	593
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	-	-
PRODUITS FINANCIERS	1 245	1 284
Intérêts et charges assimilées	374	416
CHARGES FINANCIERES	374	416
RESULTAT FINANCIER	871	868
RESULTAT COURANT	728	719
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Impôt sur les bénéfices	35	-
RESULTAT NET	693	719

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1- FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes sont arrêtés par le Conseil d'Administration du 24 janvier 2007.

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'euros)

3-1 : Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2005	Augmentation	Diminution	30/09/2006
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	46			46
Autres	1			1
TOTAL	17 940	-	-	17 940

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	1		1
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	19 475	19 475	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	1	1	
TOTAL GENERAL	19 477	19 476	1

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	21	21		
Fournisseurs et comptes rattachés	79	79		
Dettes fiscales	13	13		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2			2
Groupe et associés	19 539	19 539		
Autres dettes				
TOTAL GENERAL	19 654	19 652	-	2

3-3 : Capitaux propres

Au 30 septembre 2006, 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.

La société de droit français FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote.

Par décision de l'AGO du 30 mars 2006, le bénéfice de l'exercice 2004/2005 a fait l'objet, après dotation à la réserve légale pour un montant de 35.9 K€, d'une distribution de dividendes de 0.27 € par action. Le solde a été porté en totalité en report à nouveau.

Au titre de l'exercice clos au 30/09/2006, le Conseil d'Administration propose de distribuer 651 780 euros soit 0.27 euros par actions.

Le cours de bourse a varié entre 25.20 € et 51.90 € au cours de l'exercice 2005/2006.

Au 30 septembre 2006, ce cours s'élevait à 48.97 €.

3-4 : Résultat financier

Le résultat s'élève à 871 K€ et comprend notamment pour 260 K€ de dividendes versés par la société ESCURIAL et 394 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	17 893	
Autres titres immobilisés	56	
Autres immobilisations financières	1	
Autres créances	19 475	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	
Dettes sur immobilisations	2	
Autres dettes	10 539	
Produits de participations	665	
Autres produits financiers	581	
Charges financières	374	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 2.53 % sur l'exercice.

3-7 : 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 S.A.S	16 500 000 €	24 290 491 €	100 %	16 649 475 €	2 104 818 €	15 844 €
IMMOICIAL S.A.S	100 000 €	- 221 452 €	100 %	100 000 €	253 706 €	217 361 €
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000 €	1 802 731 €	99,99%	1 143 342	523 461 €	2 058 029 €

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.

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2006 12 mois	30/09/2005 12 mois	30/09/2004 12 mois	30/09/2003 12 mois	30/09/2002 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	727 942	719 451	583 556	774 575	820 632
Impôts sur les bénéfices			0	38 958	87 422
Participatin des salariés dotations amort.et provisions					
Résultat net	692 888	719 451	583 556	735 616	733 214
Résultat distribué	651 780	651 780	651 780	651 780	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,30	0,30	0,24	0,32	0,34
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,29	0,30	0,24	0,30	0,30
Dividende attribué	(1) 0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice du 1^{er} Octobre 2005 au 30 Septembre 2006

Cabinet ESCOFFIER
40 Rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL & ASSOCIES
1 Avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE 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 2006 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, 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 3-7 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 vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Fait à LYON le 06 Février 2007

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice du 1^{er} Octobre 2004 au 30 Septembre 2005

Cabinet ESCOFFIER
40 Rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL & ASSOCIES
1 Avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE 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 06 Février 2007

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL