

## **FIDUCIAL REAL ESTATE**

### **RESUME EN VUE DE L'ADMISSION A LA COTE OFFICIELLE ET A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE DE LA BOURSE DE LUXEMBOURG DES ACTIONS DE LA SOCIETE FIDUCIAL REAL ESTATE**

Le présent résumé a été établi en conformité avec la Loi du 10 juillet 2005 du Grand Duché de Luxembourg relative au prospectus pour valeur mobilière portant transposition de la directive 2003/71/CE du parlement Européen.

La Société Fiducial Real Estate étant cotée à la bourse de Paris de manière ininterrompue depuis plus de 18 mois et pour la première fois avant le 1 juillet 1983, elle n'est donc pas soumise en vertu des dispositions de l'article 6.2.h à l'obligation de publier un prospectus sous réserve d'établir un résumé.

Ce dernier a été établi tel que prévu à l'article 6.2.h point vi et vii et est conforme dans son contenu aux dispositions de l'article 8.2.

#### **Avertissements :**

En application de l'article 8.2 de la loi du 10/07/2005 il est rappelé au lecteur que :

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus dont le dernier date du 26 juillet 2000 (date du visa 00-1351 de l'AMF – ex COB) et est disponible sur le site internet de la Bourse de Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) et sur le site internet de Fiducial Real Estate ([www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr))

Toute décision d'investir dans les actions de Fiducial Real Estate doit être fondée sur un examen exhaustif du dernier prospectus disponible et des dernières informations financières mises à disposition sur le site de l'émetteur ([www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr)).

Dans le cas où un investisseur tenterait une action en justice devant un tribunal concernant l'information contenue dans le prospectus ou le présent résumé, celui-ci peut, selon la législation nationale du for, avoir à supporter les coûts de traduction, avant le début de la procédure judiciaire.

Une responsabilité civile est attribuée aux personnes ayant présenté le résumé, y compris sa traduction, et en ont demandé la notification, mais uniquement si le contenu dudit résumé est trompeur inexact ou contradictoire avec le prospectus dans la mesure où l'information qu'il contient est à jour.

# RENSEIGNEMENT A CARACTERE GENERAL SUR FIDUCIAL REAL ESTATE ET SON CAPITAL

## 1 – Renseignements à caractère général sur l'émetteur

NB : Les statuts de la société peuvent être consultés sur le site internet ([www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr))

### 1.0 – Dénomination et siège social

FIDUCIAL REAL ESTATE  
41 rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

Siège Administratif :

FIDUCIAL REAL ESTATE  
38 rue Sergent Michel Berthet  
69009 LYON

### 1.1 – Forme juridique

Société anonyme

### 1.2 – Législation de l'émetteur

Française

### 1.3 – Durée

Constituée le 1<sup>er</sup> juillet 1936, la société prendra fin le 21 juillet 2035, sauf en cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

### 1.4 – Objet social

La prise de tous intérêts et de toutes participations dans toutes sociétés et affaires françaises et étrangères, quel qu'en soit l'objet, par création de sociétés spéciales, au moyen d'apport ou souscription, par acquisition d'actions, obligations ou autres titres et de tous droits sociaux, et généralement, par toutes formes quelconques. Plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières et financières, pouvant se rapporter directement ou indirectement ou être utiles à son objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Elle pourra agir directement ou indirectement et faire toutes ces opérations, pour son compte ou pour le compte de tiers soit seule, soit en participation, association, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés, les réaliser et exécuter sous quelque forme que ce soit.

### 1.5 – Registre du Commerce et des Sociétés

955 510 599 RCS NANTERRE

## 1.6 – Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège administratif : 38 rue du Sergent Michel Berthet – 69009 LYON  
Site Internet : [www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr)

## 1.7 – Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> octobre et se termine le 30 septembre

## 1.8 – Actions et Droits de vote

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions des assemblées générales. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à 2.5% ou à un multiple de cette fraction est tenue de notifier à la Société dans un délai de 15 jours à compter du franchissement du seuil le nombre total d'actions, de droits de vote possédés seul ou de concert. A défaut, les actions excédant la fraction non déclarée peuvent être sanctionnées par la privation des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

## 1.9 – Répartition statutaire des bénéfices

### Article 23 : Emploi du bénéfice et des réserves

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

L'affectation ou la distribution du bénéfice distribuable sera effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale extraordinaire peut, dans les conditions légales, décider l'amortissement intégral ou partiel des actions qui perdront, à due concurrence, droit au remboursement de leur valeur nominale.

Les actions intégralement amorties sont dites actions de jouissance.

### Article 24 : Paiement des dividendes

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, aura la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Le conseil d'Administration peut avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

Toutes les autres dispositions applicables au paiement des dividendes, sont celle prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

## 1.10 – Assemblées générales

### Composition de l'assemblée générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.

### Nature des assemblées

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sauf lorsque compétence est ou peut être conférée à un autre organe par dispositions législatives ou réglementaires.

Toutes les décisions autres que celles visées à l'alinéa précédent seront prises par l'assemblée générale ordinaire.

### Convocation et délibération

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Les titulaires d'actions nominatives peuvent être convoqués par un moyen électronique de télécommunication dans les conditions légales et réglementaires.

## **2 – Renseignements à caractère général concernant le capital**

### 2.1- Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du Capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions.

Néant

### 2.2 – Capital social – Forme des actions

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

Les actions sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

### 2.3 – Capital autorisé mais non émis

Néant

### 2.4 – Titres non représentatifs du capital

Néant

### 2.5 – Titres donnant accès au capital

Néant

## 2.6 – Tableau d'évolution du capital

	<b>Nbre d'actions</b>	<b>Montant du Capital En Euros</b>	<b>Valeur de l'action En euros</b>
<b>Capital</b>	<b>2 039 400</b>	<b>15 545 226</b> Euros	<b>7,62</b>
<b>AGE 26/07/2000</b> Augmentation de Capital 374 600 nouvelles actions émises	374 600	2 855 370 Euros	7,62
	<b>2 414 000</b>	<b>18 400 596</b> Euros	<b>7,62</b>
<b>AGE 30/03/2001</b> Augmentation de Capital Passage à l'euros		6 599 404 Euros	
	<b>2 414 000</b>	<b>25 000 000</b> Euros	<b>10,36</b>

## 3 – Répartition actuelle du capital et des droits de vote

### 3.1 – Répartition actuelle

A la date de la dernière assemblée générale ordinaire le 30 mars 2009, la répartition du capital est la suivante :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital en pourcentage</b>
Fiducial SC	2 365 575	97,99 %
Public	48 425	2,01%
<b>TOTAL</b>	<b>2 414 000</b>	<b>100%</b>

Fiducial Real Estate n'ayant pas adopté le régime des titres au porteur identifiables, il ne lui est pas possible de connaître le nombre total de ses actionnaires. Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de pacte d'actionnaire

Fiducial SC est une holding donc les activités sont décrites ci-après.

### 3.2 – Evolution de la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

<b>Actionnaires (En %)</b>	<b>30/09/2006</b>	<b>30/09/2007</b>	<b>30/09/2008</b>
FIDUCIAL SC	97,98 %	97,99 %	97,99%
Public	2,02%	2,01%	2,01%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3.3 – Principaux actionnaires

Fiducial, société civile au capital de 30 000 000 euros est la holding de tête du groupe FIDUCIAL.

Les principales activités de ce groupe sont les suivantes :

- Branche REGLEMENTEE

FIDUCIAL est l'une des toutes premières firmes de services pluridisciplinaires aux entreprises. Elle a pour mission depuis une trentaine d'années d'apporter la meilleure prestation aux TPE/PME en matière de droit, comptabilité et conseils en gestion.

- Branche FINANCE

Le groupe offre une prestation dans les domaines de la gestion de patrimoine, de la protection sociale, de la transmission et de la reprise d'entreprise, ainsi que du placement en immobilier. L'objectif est de fournir aux dirigeants les moyens de développer leur patrimoine et de garantir une retraite et un avenir pour lui et sa famille.

- Branche INFORMATIQUE

FIDUCIAL Informatique conçoit, développe et déploie des solutions informatiques complètes destinées aux entreprises, artisans, commerçants et professions libérales, afin de les accompagner de façon durable et pérenne dans la gestion de leur activité.

- Branche MONDE DU BUREAU

Fiducial Office Solutions regroupe les activités de distribution directe de fournitures de bureau, de mobilier de bureau, de matériel bureautique. En complément et en synergies de ces activités Fiducial Office Solutions propose un service d'imprimerie et arts graphiques.

- Branche IMMOBILIERE

FIDUCIAL Real Estate exploite un patrimoine immobilier de 230 000 m<sup>2</sup> au 30 septembre 2008 réparti en immeubles de bureaux, immeubles d'activité et immeubles d'habitation.

Par immeubles d'activité, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercés soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville), soit des activités industrielles (logistique, centre d'archivage, imprimerie,...).

Le groupe FIDUCIAL SC en quelques chiffres :

- Une présence dans 420 villes françaises au travers de 568 agences et bureaux
- 5 900 collaborateurs au service des 200 000 clients européens.
- Un réseau international de 13 000 collaborateurs implantés dans 78 pays, représentant un chiffre d'affaires de 1,50 milliard de dollars dont 646 millions d'euros en France.

Deux sociétés du groupe Fiducial SC sont cotées :

- FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS (Monde du bureau), cotée au second marché
- FIDUCIAL REAL ESTATE (Immobilier), cotée sur le marché au comptant

## 4 – Marché du titre de l'émetteur

Les 2 414 000 actions composant le capital de Fiducial Real Estate sont cotées sur le Marché Eurolist Compartiment C (Code ORIA N° 0000060535)

<b>2008</b>			
Janvier	51,50	41,00	1 425
Février	52,50	48,00	1 060
Mars	50,00	47,00	333
Avril	49,30	45,70	444
Mai	47,00	41,00	857
Juin	44,06	41,00	997
Juillet	41,00	37,60	1 821
Août	44,00	40,00	1 073
Septembre	44,20	42,50	598
Octobre	45,00	41,50	1 326
Novembre	43,00	42,00	306
Décembre	43,53	43,00	916
<b>2009</b>			
Janvier	43,52	43,00	22
Février	44,00	43,00	944
Mars	44,10	42,00	546
Avril	44,10	43,49	382
Mai	44,50	44,09	330
Juin	46,00	44,30	476
Juillet	46,75	45,74	478
Août	46,74	46,00	1 033
Septembre	47,00	45,40	565
Octobre	56,00	45,49	2 551
Novembre	60,01	56,00	4 444
Décembre	60,01	62,72	4 334

(Source EURONEXT Paris au 27/11/2009)

Le cours de l'action au 31 décembre (dernier cours) était de 62,69 euros.

Le cours de l'action au 11 janvier 2010 (dernier cours connu) était de 64,30 euros, le cours ayant varié depuis le 1<sup>er</sup> janvier dans une fourchette comprise entre 62€ et 65€.

## 5 – Dividendes

Au titre des cinq derniers exercices, des dividendes ont été distribués par notre société dans les conditions suivantes :

Exercices	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2007</b>	<b>30/09/2006</b>	<b>30/09/2005</b>	<b>30/09/2004</b>
	€uros	€uros	€uros	€uros	€uros
Eligibles	15 293	14 236	14 472	13 312	14 318
Non éligibles	684 707	637 544	637 308	638 468	637 462
<b>Total</b>	<b>700 000</b>	<b>651 780</b>	<b>651 780</b>	<b>651 780</b>	<b>651 780</b>

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE FIDUCIAL REAL ESTATE**

### **1 – Présentation de la société et du groupe**

#### 1.1 – Bref historique et évolution de la structure du groupe pendant les dernières années

Fiducial Real Estate fait suite à l'ancienne société HAOUR Frères, importante entreprise de construction immobilière de l'entre-deux-guerres et de l'immédiat après guerre cotée au comptant de la Bourse de Lyon. Elle a cessé son activité de construction à la fin des années 1960 pour se consacrer à la gestion d'un patrimoine immobilier et d'un portefeuille de participations.

La société HAOUR Frères a été acquise par le groupe Victoire en 1986 et a pris alors la raison sociale de Compagnie Financière de la Part Dieu. Elle s'est alors exclusivement consacrée à la gestion de sa trésorerie, principalement investie en actions de sociétés françaises cotées et en part de fonds d'investissements américains.

En 1991, le groupe Victoire a cédé le contrôle de la Compagnie Financière de la Part Dieu (66,71%) à la société Fiducial. Cette prise de contrôle s'est accompagnée d'une opération de garantie de cours qui a porté à plus de 95% le niveau de détention de Fiducial.

Pendant les sept années qui ont suivi, la société a conservé pour activité principale le placement de sa trésorerie, ce qui lui a permis d'avoir des revenus financiers conséquents et de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière.

Fin décembre 1998, La Compagnie Financière de la Part Dieu (rebaptisée Fiducial Real Estate en 2004) a fait l'acquisition des actions Escorial, société mère d'un groupe comptant 22 sociétés civiles immobilières, pour un prix de 16.6 millions d'euros. Les actifs de ces SCI étaient constitués de locaux de bureaux et locaux d'activités essentiellement occupés par les différentes branches d'activité de FIDUCIAL.

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2002, une nouvelle branche « Métiers de l'immobilier » a été mise en place au sein du groupe Fiducial Real Estate sous la holding Immocial qui anime les sociétés suivantes : Immocial Gestion (gestion immobilière) et Fimobat (entreprise de bâtiment) acquises en mai 2002 ainsi que quatre sociétés créées en janvier et mars 2002 : Promocial (promotion immobilière), Immocial Transactions (transactions immobilières), Domocial (marchand de biens) et Edifial (maîtrise d'oeuvre).

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2003, Fiducial Real Estate a acquis la société Fiducial Gérance dont l'activité est centrée sur la gestion de SCPI et notamment la SCPI Buroboutic.

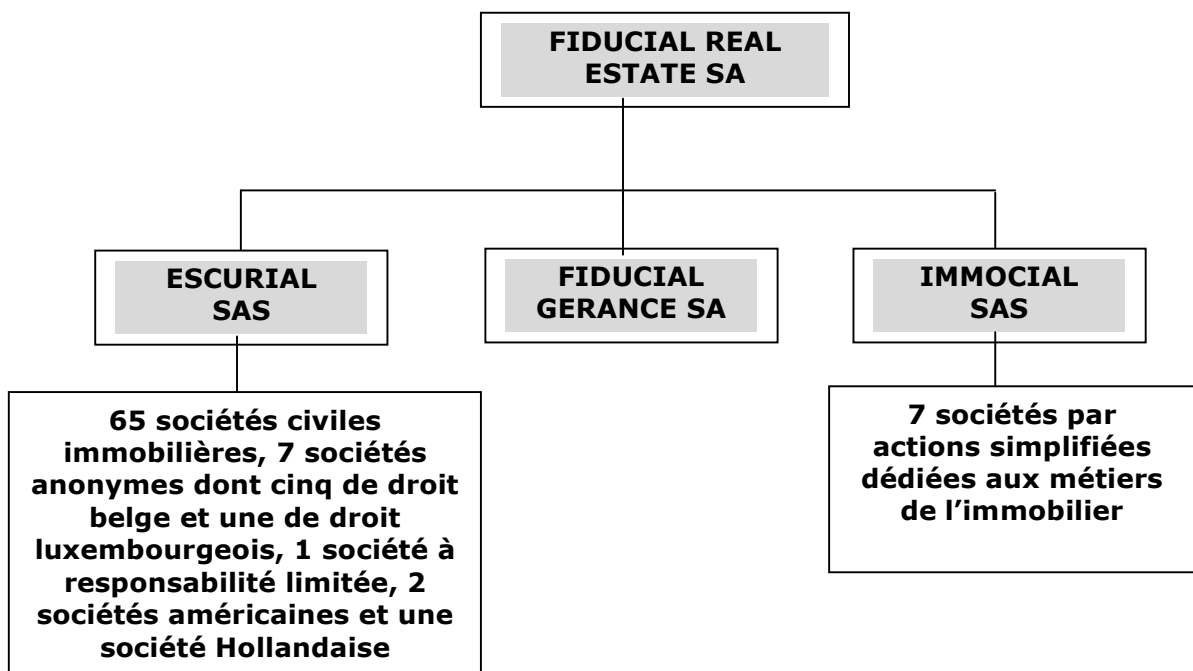
Enfin, au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2004 acquisition par Immocial de 25% des titres de la société anonyme Baticial (Architectes). C'est le 30 mars 2004, au cours de ce même exercice, que la société a pris le nom de Fiducial Real Estate qui est depuis sa raison sociale.

Depuis l'acquisition d'Escorial et jusqu'à aujourd'hui, il y a eu d'une part une forte augmentation du nombre de sociétés de locations immobilières qui s'élève désormais à 77 sociétés dont 71 sociétés civiles immobilières et d'autre part une importante croissance du portefeuille d'actifs immobiliers.



Désormais, Fiducial Real Estate a une activité de société foncière gérant un patrimoine immobilier géographiquement diversifié, bénéficiant d'une bonne stabilité des locataires et d'une activité de prestations immobilières dans le domaine de la gestion locative et des prestations techniques destinées notamment à assurer la maîtrise des process et des coûts internes.

L'organigramme simplifié du groupe, au 1<sup>er</sup> juillet 2009 est le suivant :



## 1.2 – Description des principales activités de l'émetteur

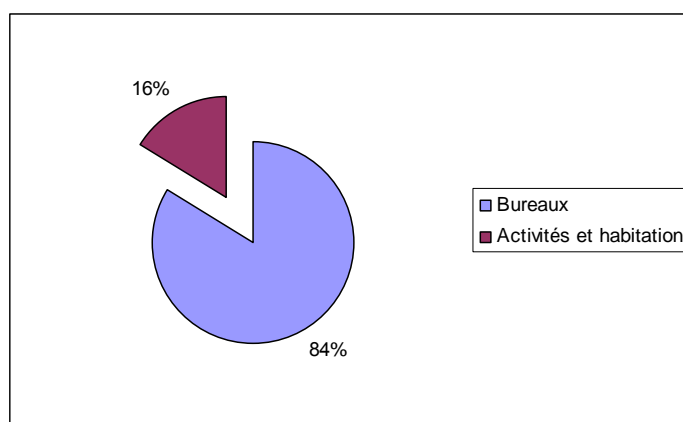
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 229 862 m<sup>2</sup> de S.H.O.N au 30 septembre 2008.

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 2 053 m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles et à Saint-Trond et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 6.533 m<sup>2</sup> de bureaux sur neuf sites.

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

### Patrimoine 229.862 m<sup>2</sup>



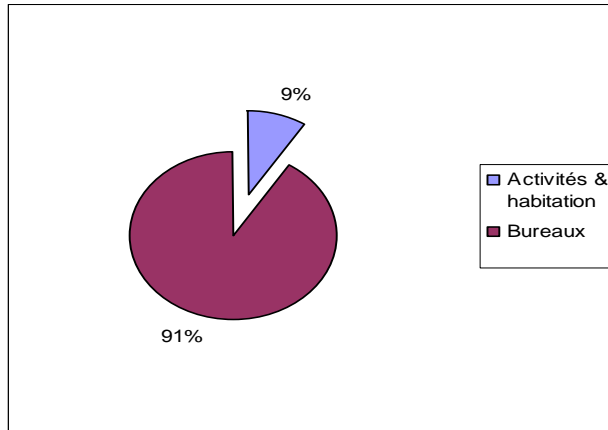
A titre indicatif, au 30 septembre 2008, le taux d'occupation des immeubles se décompose de la façon suivante :

	Taux d'occupation	T/O hors encours
- immeubles de bureaux	95.1 %	97.9%
- immeubles d'activités et d'habitation	94.7 %	94.7%

Le « taux d'occupation hors encours » indique le taux d'occupation après neutralisation des locaux ou immeubles pour lesquels des travaux sont en cours et qui ne seront disponibles à la location que dans les mois à venir. Leur surfaces représentent un total de 4.902m<sup>2</sup> soit 2.8% du total des surfaces bureaux et notamment l'immeuble de Columbia aux USA livré en décembre 2008.

## Revenus locatifs 31.5 M€

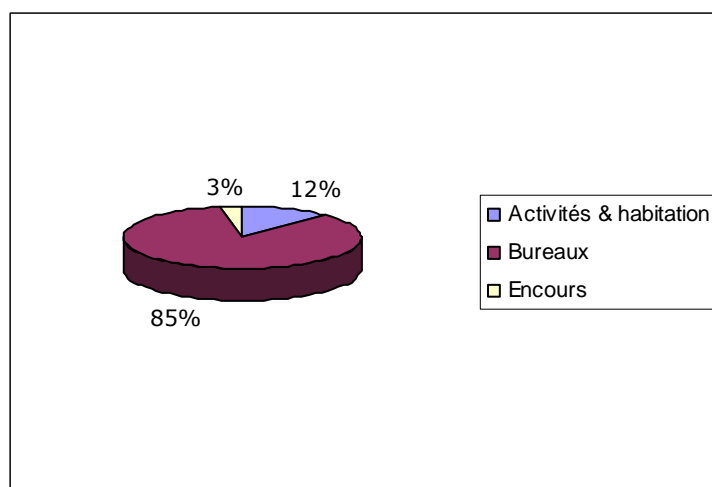
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.



Pour informations, les sites du groupe dont le revenu locatif est supérieur à 400k€ (13 sites), sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	surf	REVENUS LOCATIFS
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	7 311	2 700 497
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	12 204	2 131 374
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	16 443	1 341 303
PARIS	75004	13 bld Bourdon	1 574	962 913
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	5 592	852 146
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	3 217	638 196
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	4 988	637 475
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	2 316	552 274
TOULOUSE	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	3 492	507 193
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	2 688	439 239
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	2 484	401 043
VILLENEUVE D'ASCQ	59600	180 boulevard de Mons	2 594	398 906
ANGERS	49000	31 rue d'Orgemont	2 928	397 099
TOTAL ACTIFS PRESENT 30/9/2008			67 831	11 959 658

### Patrimoine en valeur 354.7M€



La valeur des immeubles de placement indiquée ci dessus correspond à leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition compte tenu des précisions suivantes :

Une première réévaluation, réalisée par des experts indépendants, a eu lieu en 1998 lors de l'acquisition par Fiducial Real Estate des actions de la société Escurial,

En conformité avec les options offertes par les normes IFRS certains immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation dans le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> octobre 2004 date d'application des nouvelles normes internationales. Cette estimation a été réalisée en utilisant les méthodes en usage dans la Profession et prescrites par l'AMF et la Conseil national de la Comptabilité à savoir 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 effectuées confirmant les valeurs les plus significatives.

Depuis 3 ans, le patrimoine a évolué de la façon suivante :

Nombre de sites	356	343	327
<i>Surfaces immeubles de bureaux en M2 SHON</i>	<i>192 132</i>	<i>177 895</i>	<i>170 851</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon</i>	<i>37 730</i>	<i>40 628</i>	<i>47 299</i>
<b><i>Surfaces totales (en m2 shon)</i></b>	<b><i>229 862</i></b>	<b><i>218 523</i></b>	<b><i>218 150</i></b>

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

## 1.3 – Gestion des risques

### **Risques financiers :**

#### Risque de taux :

Le capital restant dû des emprunts au 30 septembre 2008 s'élève à 158 814 K€.

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 dette est soit souscrite à taux fixe soit si ce n'est pas le cas couverte par des swaps

En matière de risque de taux, les dettes et prêts financiers à taux variables sont valorisés au coût qui correspond à la juste valeur des marchés.

#### Risque de change :

Au 30/09/2008, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

#### Risque sur actions :

Au 30/09/2008, 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 susceptible 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, 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.

#### 1.4 – Ventilation du montant net du chiffre d'affaires au cours des trois derniers exercices

Par Type de patrimoine

<b>VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2007</b>	<b>30/09/2006</b>
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	28 677	26 442	24 417
- Activités et habitation	2 864	2 997	2 904
<b>Total revenus locatifs *</b>	<b>31 541</b>	<b>29 439</b>	<b>27 321</b>
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	<i>518</i>		
Surfaces en m2			
- Bureaux	192 132	177 895	170 851
- Activités et habitation	37 730	40 628	47 299
<b>Total surfaces</b>	<b>229 862</b>	<b>218 523</b>	<b>218 150</b>
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	<i>4 301</i>		

\* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso 31.472k€)

Par secteurs géographiques

<b>VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2007</b>
Revenus locatifs (K€)		
- France	31 143	29 405
- Belgique	297	22
- USA	101	12
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>31 541</b>	<b>29 439</b>
Surfaces Utiles (m2)		
- France	221 276	212 515
- Belgique	2 053	2 053
- USA	6 533	3 582
<b>Total surfaces S.U</b>	<b>229 862</b>	<b>218 150</b>

Par ailleurs, Fiducial Real Estate développe des activités de prestations de services liées aux métiers de l'immobilier. Il s'agit soit

- d'activités techniques telles que maîtrise d'œuvre (société d'architecte batifical), Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Facility Management (Edifial), construction (Fimobat) ou marchands de biens (Domocial).
- de gestion immobilière telles que la transaction immobilière (immocial transactions), l'administration de biens (Immocial gestion principalement sur les actifs du groupe)
- de gestion de SCPI avec Fiducial Gérance

Le chiffre d'affaires cumulés des ces métiers de l'immobilier s'élève à 7.8m€ sur l'exercice 2007/2008 se répartissant à hauteur des deux tiers, soit 5.3m€, vis à vis de l'externe notamment avec l'activité de Fiducial Gérance (gestion de SCPI) et de un tiers vis à vis des autres activités immobilières du groupe (activités techniques et administration de biens).

## 1.5 – Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2008	2007	2006
Chiffre d'affaires	36 803	33 310	30 962
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	31 472	29 439	27 299
Résultat opérationnel courant	17 354	14 934	13 757
Résultat opérationnel	26 833	16 395	13 560
Bénéfice net	11 841	4 389	4 739
Bénéfice net part du groupe	11 774	4 353	4 679
Capacité d'autofinancement	13 724	10 318	8 161
Résultat net par action (en euros)	4,88	1,80	1,94
Capitaux propres	130 064	119 598	114 775
Dettes financières	166 289	164 247	159 423
Coûts de l'endettement financier	-8 907	-8 853	-7 275

## 1.6 – Perspectives de l'exercice 2008/2009

A la date d'établissement du présent résumé, Fiducial Real Estate était en cours d'établissement de ses comptes qui seront publiés fin janvier 2010.

Les comptes semestriels arrêtés au 31 mars 2009 font l'objet d'une publication sur le site internet de la société de même que les dernières publications sur le chiffre d'affaires trimestriels et notamment celui au 30 juin 2009.

Dans le cadre de sa démarche de croissance l'exercice est marqué par une poursuite de l'acquisition de biens immobiliers destinés à accompagner les activités du Groupe Fiducial.

Fiducial Real Estate a ainsi poursuivi sa politique d'investissement à l'étranger qui se traduit par :

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

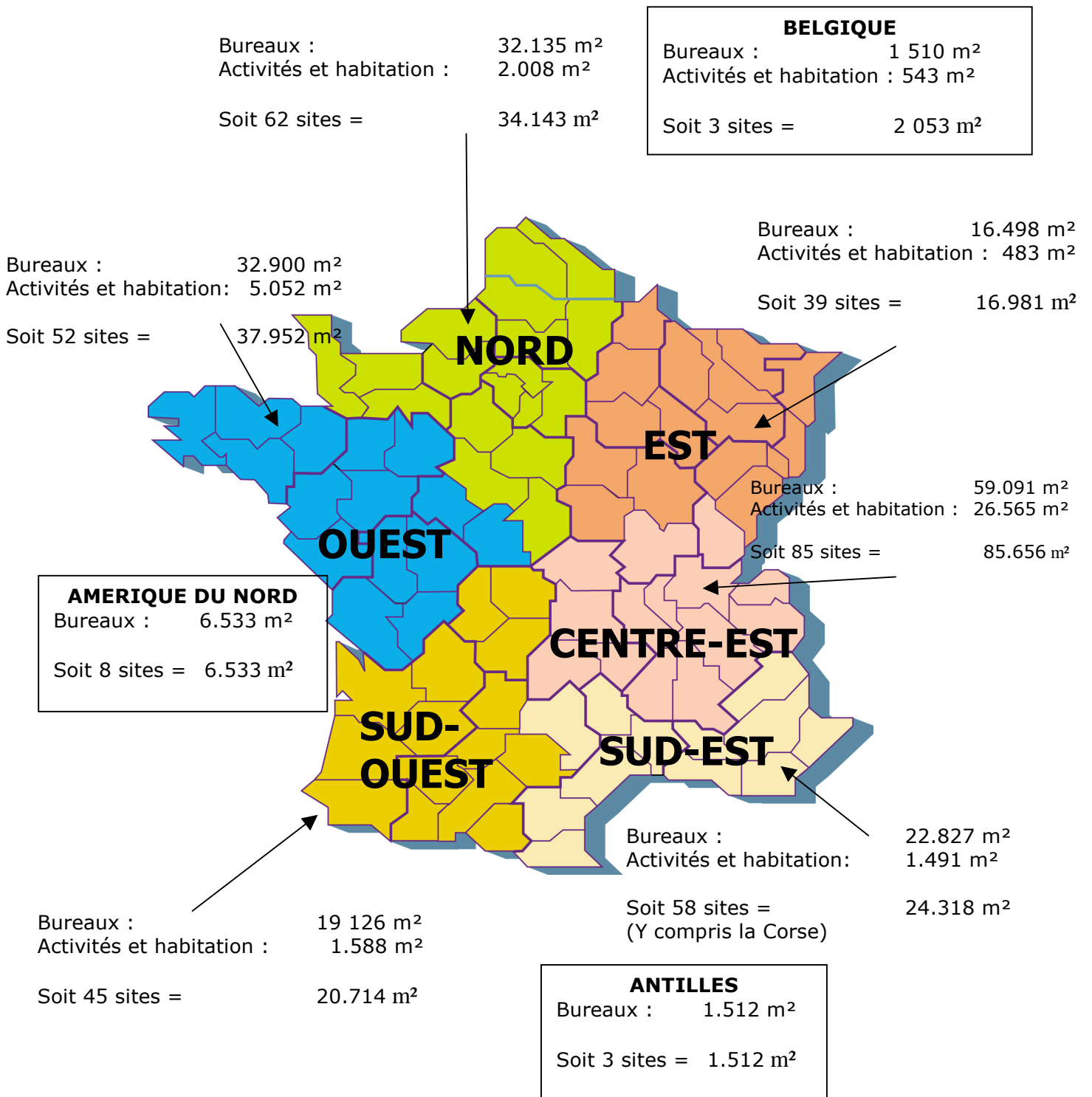
La société continue par ailleurs à saisir des opportunités d'investissement en France soit en acquérant des immeubles bâtis soit en les construisant. Le parc immobilier s'est ainsi enrichi des sites de Aix, Abbeville, Avignon, Nantes, Paris Rouen. L'ensemble de ces sites font l'objet de prises à bail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

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit à 18.1 m€ et les dernières estimations disponibles donnent un chiffre d'affaires annuels de 37.4m€ (chiffre provisoire non audité). La progression par rapport à l'exercice précédent (36.8m€) est liée à la revalorisations des loyers et des mises en services des investissements réalisés.



1.7 - Localisation du patrimoine au 30 septembre 2008

Données en M<sup>2</sup>



## 1.8 - Commissaires aux comptes

La mission de commissariat aux comptes de Fiducial Real Estate est assurée par :

Le cabinet ESCOFFIER – 40 rue Laure Diebold –69006 Lyon selon mandat voté par l’assemblée générale du 30 mars 2006 et courant jusqu’au 30 mars 2012.

Le Cabinet Borel & Associés – 1 Avenue Dutrievoz – 69626 Villeurbanne selon mandat voté par l’assemblée générale du 30 mars 2006 et courant jusqu’au 30 mars 2012

## **2 – Perspective d’avenir**

FIDUCIAL REAL ESTATE a 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.

Malgré le contexte économique plus difficile, qui affecte entre autre le secteur immobilier, FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l’opportunité de poursuivre son développement notamment par le rachat ou la construction de locaux destinés aux besoins propres des activités du Groupe et reste à l’écoute des opportunités qui vont se présenter. Le Groupe continuera à veiller à la sélectivité des immeubles tant en terme de rendement que de valorisation future.

Par ailleurs, la branche métier de l’immobilier continue son développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de service en matière de gestion et de promotion immobilière.

## **3 – Informations sur les actions appelées à être côtées**

Les actions appelées à être côtées sont éligibles dans le système de clearing d’EUROCLEAR sous les références suivantes

Code commun : 01 13 91 931

Code ISIN : ORIA L avec N° FR 00000 60535

Code affilié : 025

Le service financier sera assuré par CM CIC SECURITIES

Les informations dont la Loi requiert la communication aux actionnaires seront publiées à Luxembourg au travers du site de la bourse de Luxembourg.

Dans le cadre de l’admission à la côte officielle sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg des actions due Fiducial Real Estate, le cabinet VANDENBULKE est l’agent de cotation auprès de la Bourse de Luxembourg.

PARIS LA DEFENSE LE 11 JANVIER 2010.