



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2009



SOMMAIRE

- I.** Rapport d'activité
- II.** Situation du patrimoine
- III.** Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate - exercice clos le 30/09/2009
- IV.** Comptes annuels de Fiducial Real Estate - exercice clos le 30/09/2009
- V.** Attestation du rapport financier
- VI.** Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés
- VII.** Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2008/2009



I - RAPPORT D'ACTIVITE

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

1-1 : FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE AU NIVEAU DU GROUPE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2009	2008	2007
Chiffre d'affaires	37 175	36 803	33 310
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>33 441</i>	<i>31 471</i>	<i>29 439</i>
Résultat opérationnel courant	16 639	17 354	14 934
Résultat opérationnel	17 843	26 833	16 395
Bénéfice net	21 405	11 841	4 389
Bénéfice net part du groupe	21 428	11 774	4 353
Capacité d'autofinancement	15 851	13 724	10 318
Résultat net par action (en euros)	8,87	4,88	1,80
Capitaux propres	189 865	129 497	119 598
Dettes financières	176 128	166 523	164 247
Coûts de l'endettement financier	-8 413	-8 907	-8 853

- Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices**

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

Exercices (date arrêté)	30/9/2008	30/9/2007	30/9/2006
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	15 293	14 236	14 472
Non éligibles (*)	684 707	637 544	637 308
Total	700 000	651 780	651 780

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

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

PATRIMOINE	2009	2008	2007
Nombre de sites	381	356	343
<i>Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon</i>	<i>199 537</i>	<i>192 132</i>	<i>177 895</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités en m2 shon</i>	<i>32 972</i>	<i>33 121</i>	<i>36 136</i>
<i>Surfaces immeubles d'habitation en m2 shon</i>	<i>5 060</i>	<i>4 609</i>	<i>4 492</i>
Surfaces totales (en m2 shon)	237 569	229 862	218 523

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, une opération de croissance externe est intervenue pour un montant de 1.5 M€ avec l'acquisition de 100% des parts la SCI La Dame de Provence (ex SCI Le Green) détenant des actifs à Aix-en-Provence.

Par ailleurs, les sociétés suivantes ont été créées au cours de l'exercice dans le cadre, notamment du développement en Belgique :

- Dame du Brabant (société belge),
- Dame de la Hulpe (société belge),
- Dame de Verviers (société belge),
- Dame de Liège (société belge),
- Dame du Luxembourg,
- Dame du parc Monceau.

Hormis la SCI Dame du Parc Monceau détenu à 50%, les autres sociétés sont détenues à 100 % par le groupe Fiducial Real Estate.

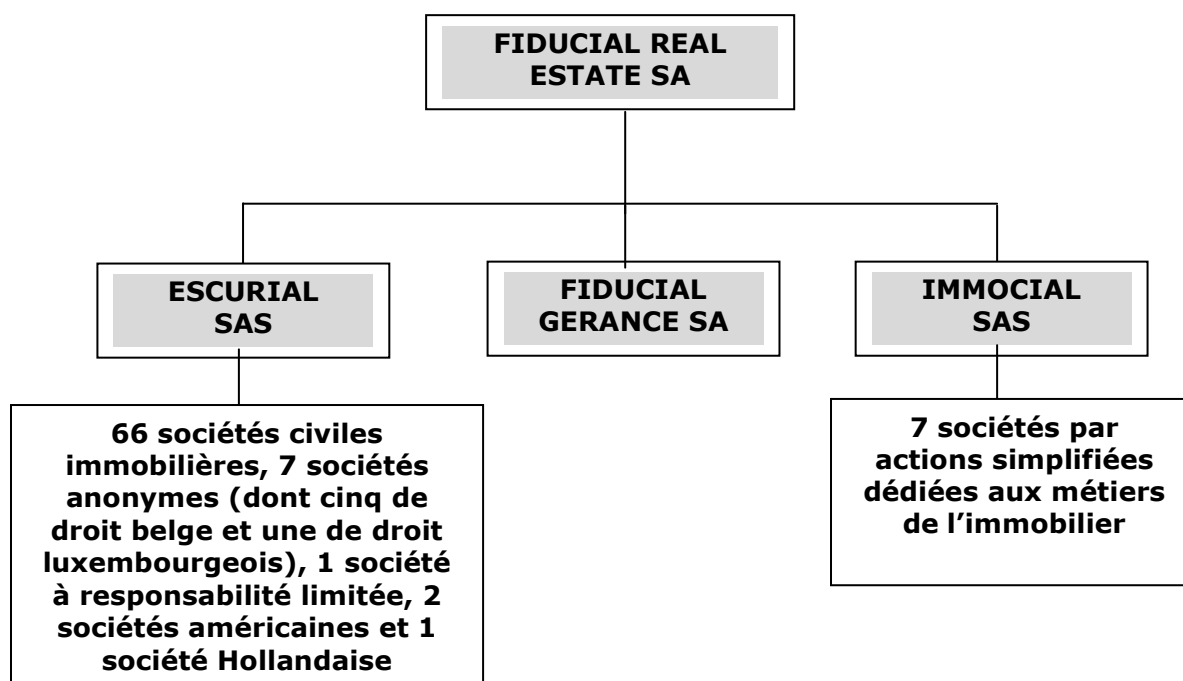
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M ²	K€	loyers 2008/09
	-----	-----	-----
- constructions nouvelles	3.227	4.399	258 k€
- immobiliers acquis	6.632	14.672	249 k€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison et les réserves foncières représentent une valeur au 30/09/2009 de 9.067 k€.

• Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2009, est le suivant :



1-2 : ACTIVITES DU GROUPE

A : DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

Le Groupe détaille son activité en distinguant l'activité Foncière (sociétés détenant des actifs immobiliers locatifs) et celle de prestations de services à l'immobilier (activité de holding et de prestations de gestion ou technique). Le tableau ci joint reprend pour ces deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2008			2009		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	31 471	5 332	36 803	33 441	3 734	37 175
Résultat Opérationnel courant	15 355	1 999	17 354	15 899	740	16 639
Résultat Opérationnel	24 816	2 018	26 833	16 391	1 452	17 843

B : DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

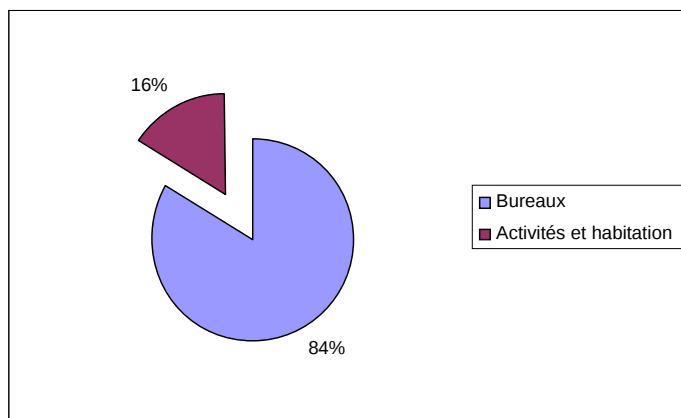
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 237.569 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2009.

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 3.608 m² de bureaux à Bruxelles, à Saint-Trond, à Anvers, et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 8.141 m² de bureaux sur treize sites.

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

Patrimoine 237.569 m²



A titre indicatif, au 30 septembre 2009, le taux d'occupation des immeubles est de 97.1 %.

Depuis le 1^{er} octobre 2008, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2008	356	192 132	37 730	229 862
+ Constructions	3	3 227		3 227
+ Acquisitions	26	5 642	990	6 632
- Cessions	-4	857	120	-977
+/- ajustement surfaces*	-	607	568	-1 175
Total	381	199 537	38 032	237 569

* Lié aux opérations de réaménagement de locaux

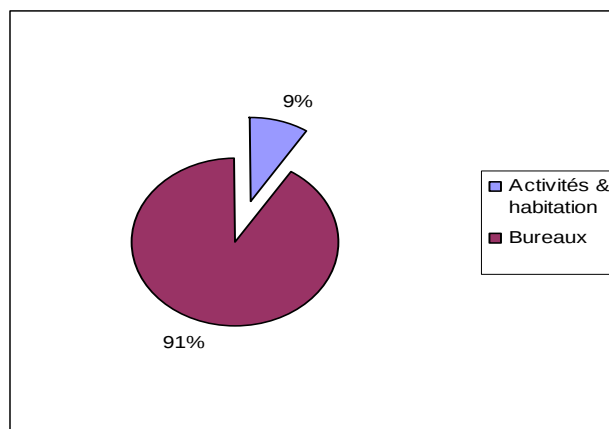
Au niveau des cessions, le Groupe a procédé à l'arbitrage de 4 sites (avec deux immeubles sur le site d'Auxerre).

Ces ventes portent sur une superficie de 977m2 et ont été effectués pour un prix de 1.169k€ dégageant une plus value de cession consolidée de 360k€. Ces immeubles n'ont pas dégagé de loyers sur l'exercice. Les loyers perçus sur 2007/2008 étaient de 72k€.

Rappelons que l'exercice précédent avait été marqué par la cession de l'immeuble des Iris à Courbevoie vendu en juillet 2008. Les loyers perçus sur l'exercice précédent étaient de 663k€. Cette opération s'est par ailleurs dénouée sur l'exercice 2008/2009 au niveau des créances sur cession avec l'encaissement sur le dernier trimestre 2008 du solde du prix soit 7.984k€.

Revenus locatifs 33.5 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.

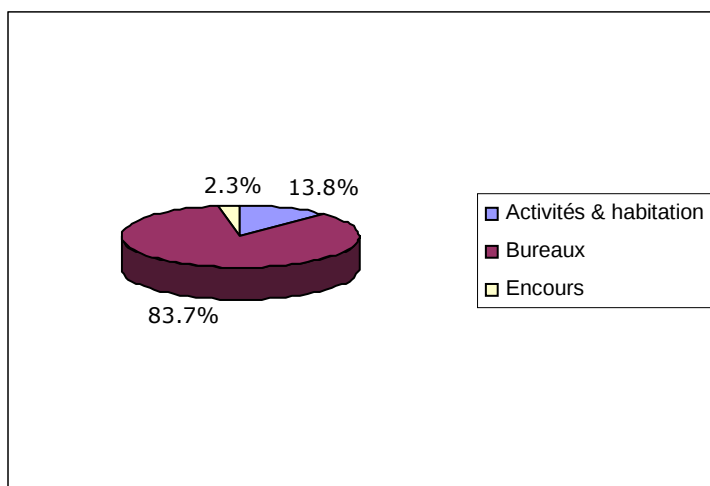


Pour information les 12 sites dont les produits locatifs sont supérieurs à 400k€ représentent un total de loyers de 11.977k€ soit 36% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2009
COURBEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	7 494	2 643 935
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 071	2 259 318
HEYRIEUX	38540	6 chemin de Savoyan	Activité	16 443	1 367 715
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 589	993 567
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 511	862 127
LE BOURGET DU LAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 988	710 016
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	Bureaux	3 217	696 422
TOULOUSE (avec extension)	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	Bureaux	3 492	556 596
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	2 797	530 246
SAINT LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 316	517 487
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	Bureaux	2 484	428 861
ANGERS	49000	31 rue d'Orgemont	Bureaux	2 928	411 250

Total Sélection	66 330	11 977 541
------------------------	---------------	-------------------

Patrimoine en valeur brute 385.8 M€



Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière

Par Type de patrimoine

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	30 543	28 630	26 442
- Activités et habitation	2 951	2 864	2 997
Total revenus locatifs *	33 494	31 494	29 439
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	<i>72</i>	<i>518</i>	
Surfaces en m2			
- Bureaux	199 537	192 132	177 895
- Activités et habitation	38 032	37 730	40 628
Total surfaces	237 569	229 862	218 523
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	<i>977</i>	<i>4 301</i>	

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 33.441 K€ en 2008/09 et 31.471k€ en 2007/08). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

C : DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Par ailleurs, Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations de services au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction (Gestion Technique) et de gestion patrimoniale avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de la SCPI Buroboutic-, Immocial Gestion et Immocial Transactions (Gestion Immobilière).

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires de Services

Natures des prestations	CA Conso 2009	CA Conso 2008
Gestion Immobilière	2 928	4 064
Gestion Technique	794	968
Holding	12	300
TOTAL	3 734	5 332

La part du chiffre d'affaires externe connaît une baisse passant de 5.332 k€ à 3.734 k€ lié principalement au contexte économique défavorable sur l'exercice.

1-3 : PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

A : Les comptes consolidés

- LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 396 M€ en valeur brute, et 360 M€ en valeur nette.

L'actif courant s'élève à 55.5 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 4.5 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.7 M€ les avances sur frais liés aux acquisitions,
- 6.8 M€ l'encours clients
- 5.2 M€ d'autres créances, dont créance de TVA et créance diverses,
- 36.6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 188.6 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 21.4 M€ et de l'impact lié aux retraitements des impôts différés.

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 01/10/1992.

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé).

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, chaque entité du groupe fiscal supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2009 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2009, la provision pour impôts différés s'élève à 2.9 M€ contre 59.4 M€ en 2008.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 148 M€.

Elle concerne principalement une provision pour impôts de 1.9 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 1.5 M€, et le décalage temporaire pour - 0.5 M€.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 176.1 M€, soit une progression de 9.6 M€. La part des dettes à moins d'un an représente 26.1 M€.

- LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 33.4 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 3.8 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 37.2 M€
- Des charges opérationnelles courante pour 20.5 M€
- Un résultat opérationnel courant de 17.8 M€ contre 26.8 M€ l'exercice précédent. La diminution s'explique par les opérations d'arbitrage du patrimoine de 0.4M€ sur l'exercice, pour 9.5 M€ en 2007/2008 (vente de la place de l'Iris à Courbevoie),
- Une charge financière de 8.4 M€, en diminution de 0.5 M€ par rapport à 2007/2008,

- Une fiscalité directe et différée positive de 12.1 M€ en 2009 contre un charge de 6 M€ en 2008 (Confère ci-dessus note sur le Bilan)
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 21.4 M€ contre 11.8 M€ l'an dernier.

B : Les comptes sociaux de Fiducial Real Estate

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 (1 200 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 1 446 K€ et une charge de 121 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1 136 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008
Chiffre d'affaires HT	-	-
Résultat d'exploitation	- 189	- 179
Résultat financier	1 325	1 174
Résultat courant	1 136	994
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	-	80
Résultat net	1 136	914

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par Fiducial Real Estate.

1-4 : PERSPECTIVES 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.

1-5 : 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 30/09/2009, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 796 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 26 516 K€ au 30 septembre 2009, pour un actif immobilisé net de 67 557 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 227 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 337 K€ au 30 septembre 2009, pour un actif immobilisé net de 715 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2009, la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 1 010 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 352 K€ au 30 septembre 2009, pour un actif immobilisé net de 1 147 K€.

1-6 : AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

A : Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2009, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

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

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

B : Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

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

C : Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2009 a été la suivante :

2009	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
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

D : 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.

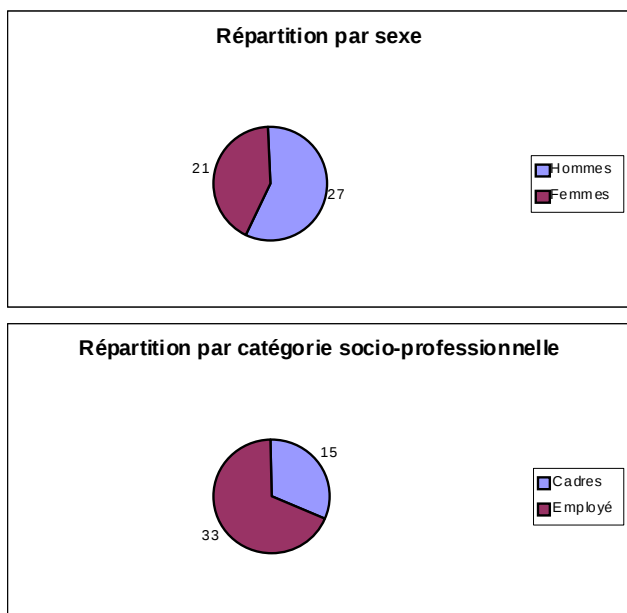
E : Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Depuis le 18 janvier 2010, la société Fiducial Real Estate est en cotation secondaire sur la bourse de Luxembourg.

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

F-1 : Dispositions sociales

Au 30 septembre 2009, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 48 salariés en CDI.



Indicateurs 2009	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	1 626
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

F-2 : 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 302 K€ au 30 septembre 2009.

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.

G : 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.

Le capital restant dû des emprunts au 30 septembre 2009 s'élève à 163 946 K€.

Plus de 90% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps.

Risque de change :

Au 30/09/2009, le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars.

Le capital restant dû des emprunts en dollars au 30 septembre 2009 s'élève à 5 224 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2009, 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, pollution ...), 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.

A partir de ces dossiers techniques amiante, le groupe a répertorié sur une base de données les locaux contenant de l'amiante, ce qui a permis de mettre en œuvre une démarche de surveillance et de retrait lors d'opérations de travaux.

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.

Risques liés à l'activité :

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 un plan de travaux pluriannuels a été établi et une consultation faite fin 2009. En 2010 les travaux obligatoires pour les étapes 2010 et 2013 seront réalisés.

Contrôle réglementaire :

Afin de s'assurer de la bonne réalisation des contrôles réglementaires. Le groupe a mis en œuvre des contrats cadres de vérifications des installations électriques, des extincteurs et des installations incendies et suit le maintien en état de ces équipements.

Toiture :

Pour les bâtiments où le groupe est en pleine propriété, le groupe a mis en œuvre des audits des toitures afin de s'assurer du bon entretien et mettre en œuvre les actions préventives nécessaires (contrats d'entretiens) et correctives s'il y a lieu (réparations, réfections)

Assurances :

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.

1-7 : REMUNERATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2009	30/09/2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	110 070	100 933
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	110 070	100 933

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2009		Montant au titre de l'exercice 30/09/2008	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	110 070	110 070	100 933	100 933
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2009	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2008
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice

Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice

Néant

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Prix d'exercice

Néant

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Période d'attribution
			Néant	

Néant

1-8 : 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
41, rue du capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex
Représentée par : Monsieur Henri de Gaudemaris
2, place du Maréchal Lyautey
69006 LYON

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

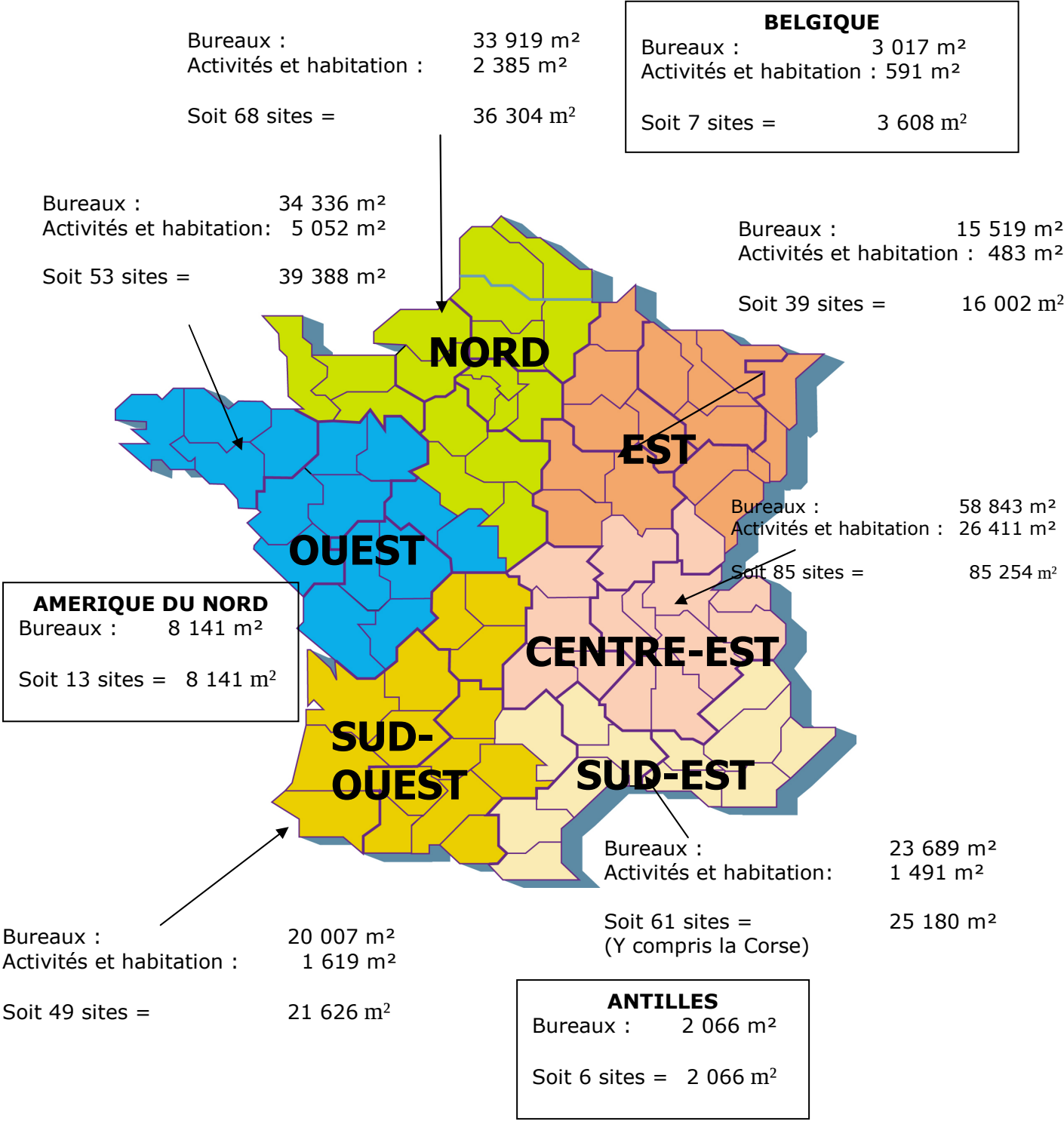
Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

II – SITUATION DU PATRIMOINE

II. Situation du patrimoine

Implantation & répartition

Données en M 2



III – COMPTES CONSOLIDES

III. Comptes consolidés

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2009			30/09/2008 corrigé	30/09/2008 Publié
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Goodwill	1			-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1	1 601	7	1 594	1 594	1 594
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Installations techniques	1	38	31	7	11	11
Autres immobilisations corporelles	1	7 263	913	6 351	4 778	4 778
IMMEUBLE DE PLACEMENTS						
Terrains	1	56 828		56 828	52 928	52 928
Constructions	1	323 768	35 140	288 629	275 663	276 295
Immobilisations en cours	1	5 230		5 230	6 758	6 758
Avances et acomptes	1	812		812	701	701
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Autres titres immobilisés	1	1		1	1	1
Autres immobilisations financières	1	784	120	664	1 838	1 838
TITRES MIS EN EQUIVALENCE				-	17	17
ACTIF NON COURANT		396 324	36 209	360 114	344 288	344 920
STOCKS	2	4 470		4 470	2 956	2 956
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS						
Avances, acomptes sur commandes	3	1 667		1 667	1 152	1 152
Clients	3	7 142	356	6 785	5 952	5 952
Autres créances	3	5 264		5 264	11 866	11 866
Charges constatées d'avance	3	627		627	571	571
TRESORERIE ET EQUIVALENT						
Valeurs mobilières de placement		30 452		30 452	809	809
Disponibilités		6 289		6 289	7 230	7 230
ACTIF COURANT		55 911	356	55 555	30 535	30 535
TOTAL GENERAL		452 235	36 566	415 669	374 823	375 455

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2009	30/09/2008 Corrigé	30/09/2008 Publié
Capital social		25 000	25 000	25 000
Prime d'émission			-	-
Réserve légale		660	615	615
Autres réserves			-	-
Réserves groupe		140 736	90 811	91 378
Report à nouveau		784	616	616
Ecart de conversion résultat	-	29	32	32
Résultat groupe		21 428	11 774	11 774
CAPITAUX PROPRES GROUPE	4	188 580	128 848	129 415
Réserves minoritaires		1 308	582	582
Résultat minoritaires	-	23	67	67
INTERETS MINORITAIRES		1 285	649	649
TOTAL CAPITAUX PROPRES		189 864	129 497	130 064
Provisions pour risques et charges	6	59	50	50
Provisions pour impôts différés	7	2 912	59 105	59 404
Ecart d'acquisition négatif				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		2 971	59 154	59 454
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit	8	142 305	139 190	138 956
Depôts de garantie	8	7 719	7 321	7 321
PASSIFS FINANCIERS		150 024	146 511	146 277
PASSIF NON COURANT		342 859	335 163	335 794
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	8	26 104	20 012	20 012
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	2 877	2 485	2 485
Autres dettes	9	39 416	12 639	12 639
DETTES FISCALES ET SOCIALES	9	4 413	4 525	4 525
PASSIF COURANT		72 809	39 661	39 661
TOTAL GENERAL		415 669	374 823	375 455

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

	Note	30/09/2009	30/09/2008
CHIFFRE D'AFFAIRES	12	37 175	36 803
Autres produits de l'activité			
Achats consommés		- 529	- 497
Charges de personnel		- 2 235	- 2 337
Charges externes	13	- 7 504	- 7 115
Impôts et taxes		- 3 071	- 2 755
Dotation aux amortissements	14	- 7 588	- 7 285
Dotation aux provisions		- 252	- 148
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits et charges d'exploitation		643	686
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		16 639	17 354
Autres produits et charges opérationnels	15	1 204	9 480
RESULTAT OPERATIONNEL		17 843	26 833
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		22	431
Coût de l'endettement financier brut		- 8 435	- 9 339
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	16	- 8 413	- 8 907
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		- 159	214
CHARGE D'IMPOT	17	12 134	6 301
QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE			2
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		-	-
RESULTAT NET		21 405	11 841
Part du groupe		21 428	11 774
Intérêts des minoritaires		- 23	67
NOMBRE D'ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		8,87	4,88
RESULTAT DILUE PAR ACTION		8,87	4,88

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	21 405	11 841
Ecart de conversion		- 39	36
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		- 4 937	- 711
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Réévaluation des immobilisations			
QP des gains et pertes des entreprises MEE			
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL		16 429	11 166
Part du groupe		16 452	11 099
Intérêts des minoritaires		- 23	67

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

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2009	30/09/2008
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		21 405	11 841
Amortissements et provisions	1	7 704	7 275
Plus et moins-values de cession	-	360	9 133
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE		-	2
Impôt différé	17	12 150	3 743
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-	4 608	4 085
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		11 991	9 639
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 24 987	- 18 398
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 000	21 497
Acquisitions d'immobilisations financières	1	448	60
Cessions d'immobilisations financières	1	65	14
Creances cession immobilisation		-	7 984
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	1 488	2 458
Subventions d'investissement encaissées			
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 23 858	- 7 389
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	-	759	704
Nouveaux emprunts	8	23 421	16 568
Remboursements d'emprunts	8	17 925	14 696
Variation des comptes courants		34 885	12 364
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		39 622	- 11 196
Incidences des taux de change			
VARIATION DE TRESORERIE		27 755	- 8 946
TRESORERIE A L'OUVERTURE		7 885	16 831
TRESORERIE A LA CLOTURE		35 640	7 885

LIBELLE	30/09/08	30/09/09	VARIATION
VMP	809	30 452	29 643
Disponibilités	7 230	6 289	-941
Total actif	8 039	36 740	28 701
Concours bancaires	-154	-1 101	-947
Total passif	-154	-1 101	-947
Tresorerie Nette	7 885	35 640	27 755

3-4 : TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
(en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Note	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 30/09/2007	4	25 000	93 052	889	27	118 968	630	119 598
Changements de méthode						-		-
Opérations sur capital						-		-
Dividendes versés			- 652		-	652	- 48	700
Resultat de l'exercice				11 774		11 774	67	11 841
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés	8			- 711	-	711	-	711
Correction erreur						-		-
Ecart de conversion					36	36		36
Variation de périmètre						-		-
Autres variations						-		-
Au 30/09/2008 publiés	4	25 000	92 400	11 952	63	129 415	649	130 064
Changements de méthode						-		-
Opérations sur capital						-		-
Dividendes versés						-		-
Resultat de l'exercice						-		-
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés						-		-
Correction erreur	5		- 567		-	567	-	567
Ecart de conversion						-		-
Variation de périmètre						-		-
Autres variations						-		-
Au 30/09/2008 Corrigés	4	25 000	91 833	11 952	63	128 848	649	129 497
Changements de méthode						-		-
Changements d'estimations	7		44 380			44 380	269	44 649
Opérations sur capital						-		-
Dividendes versés			- 700		-	700	-	700
Resultat de l'exercice				21 428		21 428	- 23	21 405
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés	8			- 4 937	-	4 937	-	4 937
Correction erreur						-		-
Ecart de conversion					- 39	39	-	39
Variation de périmètre			- 400		-	400	391	9
Autres variations						-		-
Au 30/09/2009		25 000	135 113	28 443	24	188 580	1 286	189 866

3-5 : ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

A : PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2009 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »). L'activité du groupe est la gestion et la location d'immeubles de placements, et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

A-1 : Référentiel

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 29 janvier 2010.

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2009 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

Fiducial Real Estate a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2004-R.03 du 2/07/2009 du CNC .

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2008, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS39 : Reclassification des états financiers
- IFRIC 14 – IAS 19 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction
- IFRIC 12 : Accords et concession de services
- IFRIC 13 : Programme de fidélité client

Hormis la norme IAS 23 – coût des emprunts, le groupe a appliqué par anticipation au 1^{er} octobre 2008, tous les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne au 30 septembre 2009.

Les normes IAS 1 révisé et IFRS 8 ont eu un impact limité sur la présentation des comptes au 30/09/2009.

Les normes énumérées, ci-après, sont sans impact dans les comptes au 30/09/2009 :

- IFRIC 15 : Contrat pour la construction des biens immobiliers
- IFRS 3 révisé : regroupement d'entreprises
- Amendements IAS 27 : Consolidation
- IFRIC 16 : Couverture d'un instrument net dans l'activité à l'étranger
- Amendements IFRS1/IAS 27 : Coût d'une participation dans une filiale, une entreprise contrôlée conjointement ou une entreprise associés dans les états financiers individuels
- Amendements IAS 32 et IAS 1 : Instruments financiers remboursables au gré au porteur ou en cas de liquidation
- Amendements IFRS 2 : Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions qui sont réglées en trésorerie
- Amendements IAS 39 : Couverture
- Amendements IAS 39 et IFRS7 : Reclassement d'instruments financiers

A-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.

A-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.

A-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.

A-5 : Regroupements d'entreprises

Conformément à IFRS3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels identifiables, sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition.

Selon IFRS3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

S'agissant généralement d'acquisition de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier.

Au moins une fois l'an, la Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses actifs immobiliers.

A-6 : Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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.

B : PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

B-1 : Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers.

B-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.

B-3 : Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

B-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

B-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.

B-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.

B-7 : Passifs financiers

A – Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via un taux d'intérêt effectif.

Seuls les emprunts jugés significatifs (montant nominal supérieur à 10 millions d'euros) font l'objet d'un retraitement.

B - Les instruments financiers dérivés

Selon les règles du groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière.

Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

Dès l'origine un contrat swap est affecté à la couverture d'un emprunt spécifique, avec la même durée et les mêmes échéances.

En matière de risque de taux, les dettes et prêts financiers à taux variables sont valorisés au coût qui correspond à la juste valeur de marché. Les swaps et les Caps qui les couvrent sont valorisés au bilan à leur valeur de marché et les variations de leurs valeurs sont enregistrées directement en capitaux propres sur la « juste valeur des instruments dérivés » sur le tableau de variation des capitaux propres.

La juste valeur des instruments dérivés de taux est la valeur de marché. Cette valeur de marché communiquée par les banques est calculée par l'actualisation des flux futurs de taux d'intérêts en vigueur à la date de clôture.

B-8 : Les avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées. Fiducial Real Estate comptabilise une provision pour indemnités de fin de carrière au titre des droits acquis à la clôture en utilisant la règle du corridor.

En dehors des indemnités de fin de carrière, seul engagement significatif envers le personnel, une provision est constituée au titre des médailles du travail.

B-9 : Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2009, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
				30/09/2009	30/09/2008
FIDUCIAL REAL ESTATE	955 510 599	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	572 092 609	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	325 775 971	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	442 259 958	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	388 390 387	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	440 796 761	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	420 639 197	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	441 612 421	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	441 438 975	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	441 612 686	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	441 612 512	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI ASACA	377 618 079	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SARL ASAB	399 708 692	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE	315 921 429	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	379 054 083	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	388 498 826	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	353 150 022	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	388 197 527	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	383 439 205	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	328 591 094	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	316 067 891	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	309 494 854	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	348 072 109	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	384 907 432	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	384 237 277	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
				30/09/2009	30/09/2008
LA DAME DE HYERES	382 391 035	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	340 423 458	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	444 752 901	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	339 979 098	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	340 209 410	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	348 960 501	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES PLATANES	348 761 511	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	381 916 832	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	390 284 735	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	351 919 808	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	344 542 618	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	312 518 186	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	350 618 401	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	381 840 941	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	415 406 073	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	383 720 547	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	383 744 729	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	402 645 246	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	408 789 436	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	351 724 547	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	428 840 839	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BALMES	307 206 201	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	440 997 567	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	443 628 888	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	443 633 029	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	443 633 185	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
				30/09/2009	30/09/2008
LA DAME DE PICARDIE	443 631 924	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	347 384 067	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	421 354 069	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	399 688 662	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	447 479 064	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	776 524 753	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	350 691 663	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	450 169 438	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	450 169 321	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	450 171 368	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE NEUILLY	779 753 508	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	950 536 524	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	383 030 905	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FORT DE France	438 927 832	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	394 155 428	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV		51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	418 423 919	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SCI HONORE ET DEBRABANT	343 993 143	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	EIN 30-041307	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	EIN 20-838683	1209 Orange street - Wilmington 1901 DELAWARE USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	PM 464 703 64	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	498 836 600	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	498 887 330	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	498 887 306	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	498 889 088	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	SIREN	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
				30/09/2009	30/09/2008
LA DAME DES EMERAUDES	498 888 478	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	498 836 733	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	498 839 919	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	434 565 099	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	782 500 268	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	378 008 999	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
LA DAME DU PARC MONCEAU	509 892 535	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	
LA DAME DU Luxembourg	B 145 474	81 rue Jean-Baptiste Gillardin L-4735 Pétange Luxembourg	IG	100%	
LA DAME DU BRABANT		148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	
LA DAME DE LA HULPE		148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	
LA DAME DU VERVIERS		148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	
LA DAME DE LIEGE		148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	

IG : Intégration globale

A - Variation de périmètre :

Conformément à l'interprétation SIC 12 paragraphe 10, Baticial qui travaille essentiellement pour le groupe, est considérée comme une entité ad'hoc.
Bien qu'elle ne soit détenue qu'à 25%, elle est consolidée en Intégration Globale.

Au cours de la période du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2009, le périmètre de consolidation a subi la modification suivante :

- Acquisition de la SCI Dame de Provence.
- Création de la SCI Dame du Parc Monceau, SA Dame du Luxembourg, SA Dame du Brabant, SA Dame de la Hulpe, SA Dame du Verviers et SA Dame de Liège.

B – Regroupement d’entreprises :**Acquisition de la société SCI Dame de Provence**

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

C : COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**C-1 : NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers d’euros)****Note 1 : Actifs immobilisés**

VALEURS BRUTES	30/09/08	Mvts de périmètre	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dimi- -nutions	30/09/09
Immobilisations incorporelles							
Ecart d'acquisition	-						-
Autres immo. Incorporelles	1 597				4		1 601
TOTAL	1 597	-	-	-	4	-	1 601
Immobilisations corporelles							
Terrains	52 928	426	- 188	306	3 453	98	56 828
Constructions	304 350	1 930	- 382	5 696	13 800	1 626	323 767
Installations techniques	38						38
Autres	5 346	13	- 16	1 080	904	64	7 263
Immobilisations en cours	6 758		34	- 7 081	6 715	1 196	5 229
Avances et acomptes	701				111		812
TOTAL	370 121	2 369	- 551	-	24 983	2 984	393 939
Immobilisations financières							
Autres titres immobilisés	1						1
Autres immo. financières	1 960	17		2	448	1 643	784
Titres mis en équivalence	16	- 16					-
TOTAL	1 977	1	-	2	448	1 643	785
TOTAL GENERAL	373 695	2 370	- 551	2	25 435	4 627	396 324

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

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

AMORTISSEMENTS	30/09/2008	Mvts de périmètre	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	30/09/2009
Immobilisations incorporelles						
Ecart d'acquisition	-		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	4		-	3	-	7
TOTAL	4	-	-	3	-	7
Immobilisations corporelles						
Constructions	28 057	54	- 13	7 384	342	35 140
Installations techniques	26			4		30
Autres immobilisations corporelles	568	9	- 1	339	2	913
TOTAL	28 651	63	- 14	7 727	344	36 083
Immobilisations financières						
Autres immobilisations financières	121		-	-	2	120
TOTAL	121	-	-	-	2	120
TOTAL GENERAL	28 776		- 14	7 730	345	36 210

Au 30 septembre 2009, la juste valeur des immeubles est de 418 671 K€.

Note 2 : Stocks

Le stock comprend des ensembles immobiliers acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens du groupe.

Note 3 : Créances d'exploitation

Les créances d'exploitations se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2009	30/09/2008
Avances et acomptes versés	1 667	1 152
Créance Clients	7 142	6 198
Autres créances		
Créances sociales	4	4
Créances fiscales	2 174	3 051
Comptes courants	1 953	14
Créances s/cession immos		8 298
Débiteurs divers	1 128	497
Créance fiscale IS	5	1
Sous total autres créances	5 264	11 866
TOTAL	14 073	19 215

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 6 131 K€.

Au 30/09/2008, les créances sur cessions d'immobilisations correspondaient pour 7.9 M€ au solde sur la vente de l'immeuble situé 20 place de l'Iris à Courbevoie.

Provisions sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2008	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2009
Provision sur clients	246	110			356
	246	110	-	-	356

Note 4 : Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2009, 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.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

Note 5 - Corrections d'erreurs

Les corrections d'erreurs correspondent à la sortie des frais d'acquisition sur l'immeuble situé 20 place de l'Iris à Courbevoie cédée en 2008 (414 K€) et des régularisations sur le calcul des intérêts des emprunts retraités au coût amorti (153 K€).

Note 6 : Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2008	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2009
Provision avantage au personnel	50	17		8	59
	50	17	-	8	59

Les provisions relatives aux indemnités de fin de carrière ont été évaluées et comptabilisées conformément à la norme IAS 19.

Hypothèses retenues pour le calcul des Indemnités de Fin de Carrière :

- Taux de rotation : 1% constant
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1%
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Taux de Charges sociales : 43 %
- Taux d'actualisation : 2,5%

Note 7 – Intégration fiscale et impôts différés

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 01/10/1992. De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé).

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, chaque entité du groupe fiscal supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2009 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les impôts différés concernant les filiales non intégrées concernent uniquement les retraitements sur les immeubles de placement et les décalages temporaires.

Les impôts différés du Groupe (France et étranger) comptabilisés concernent notamment :

en K€	30/09/2009	30/09/2008
Retraitement credit bail		997
Retraitement immobilier	1 537	50 570
Retraitement IAS 32/39		782
Provision pour départ à la retraite	-	14
Provision pour grosse réparation		214
Provision pour impôts	1 902	2 046
Autres retraitements	-	27
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	-	4
Effort construction	-	5
ARD	- 107	- 22
Décalage résultat	- 34	5 121
Autres	- 386	- 254
Impôts différés nets	2 912	59 404
Actifs d'impôts différés		
Passifs d'impôts différés	2 912	59 404
Impôts différés nets	2 912	59 404

La base d'impôts différés sur les filiales intégrées est :

Base ID sociétés intégrées en K€	30/09/2009	30/09/2008
Retraitement credit bail	3 968	2 895
Retraitement immobilier	146 575	144 193
Retraitement IAS 32/39	- 2 352	2 273
Provision pour départ à la retraite	- 49	- 42
Provision pour grosse réparation	5 132	564
Provision pour impôts		
Autres retraitements	- 175	73
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	8	11
Effort construction	14	14
ARD	65	65
Décalage résultat		
Autres	- 5 447	- 14 918
Total Base ID	147 739	135 128

Conformément à IAS 12 et IAS 8, l'impact du changement fiscal intervenu pendant l'exercice a fait l'objet d'une répartition entre les capitaux propres d'une part et le résultat d'autre part.

L'impact sur le résultat est présenté en note 17.

L'impact sur les capitaux propres est présenté en note 3.4 Tableau de variation des capitaux propres.

Note 8 : Emprunts et dettes financières

Analyse par échéance

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	152 432	19 365	69 450	63 617
Dépôts de garantie	7 719			7 719
Dettes de Crédit bail	10 507	1 268	5 661	3 577
Dettes financières diverses	3 363	3 363		
ICNE	1 007	1 007		
Concours bancaires et soldes créditeurs	1 101	1 101		
TOTAL	176 128	26 104	75 112	74 913

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises
Emprunts auprès des établissements de crédit	152 432	147 209	5 224
Dépôts de garantie	7 719	7 465	254
Dettes de Crédit bail	10 507	10 507	
Dettes financières diverses	3 363	3 363	
ICNE	1 007	1 007	
Concours bancaires et soldes créditeurs	1 101	1 101	
	176 128	170 651	5 478

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux	
		Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	152 432	72 116	80 316
Dettes de Crédit bail	10 507		10 507
Dettes financières diverses	3 363		3 363
	166 302	72 116	94 186

Instruments financiers

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

Type d'opération	Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €	Valorisat° en € 2008	Valorisat° en € 2009
Swap de Taux	04/02/2008	05/11/2018	TF 4,18%	2 153 321		-150 006
Swap de Taux	06/02/2009	01/10/2020	TF 3,39 %	462 656		-15 245
Swap de Taux	06/02/2009	01/10/2020	TF 3,39 %	259 968		-8 566
Swap de Taux	26/01/2006	15/01/2016	TF 3,57 %	12 726 527	549 831	-538 553
Swap de Taux	09/10/2005	11/03/2013	TF 4,25 %	775 000		-29 759
Swap de Taux	24/05/2005	24/05/2017	TF 3,20 %	8 000 000	307 439	-156 289
Swap de Taux	17/12/2007	17/06/2019	TF 4,46 %	1 473 646	3 419	-105 157
Swap de Taux	06/02/2009	26/10/2020	TF 3,38%	2 086 209		-64 773
Swap de Taux	06/02/2009	13/12/2019	TF 3,34%	622 050		-17 195
Swap de Taux	01/07/2009	01/06/2021	TF 3,32%	1 253 333		-31 969
Swap de Taux	31/07/2005	30/04/2017	TF 3,25 %	845 260	35 275	-18 671
Swap de Taux	16/09/2005	24/05/2017	TF 2,938 %	2 185 000	120 809	-30 694
Swap de Taux	16/10/2006	24/05/2017	TF 3,935%	1 226 000	24 984	-53 553
Swap de Taux	02/01/2009	01/01/2019	TF 3,65 %	2 672 771		-126 728
Swap de Taux	24/05/2005	24/05/2017	TF 3,2%	12 000 000	437 520	-236 222
Swap de Taux	01/03/2007	24/08/2017	TF 4,16%	4 415 000	45 828	-233 906
Swap de Taux	31/10/2008	31/10/2019	TF 4,16%	2 000 000		-135 751
Swap de Taux	24/04/2009	26/10/2020	TF 3,25%	1 315 075		-33 016
Swap de Taux	29/09/2008	29/12/2015	TF 3,2%	2 911 458		-112 702
Swap de Taux	04/12/2008	04/12/2015	TF 4,16%	2 500 000		-1 263
Swap de Taux	19/06/2009	21/06/2021	TF 3,23%	800 000		-14 956
Swap de Taux	26/06/2006	24/05/2017	TF 4,02 %	2 000 000	30 506	-95 746
Swap de Taux	28/02/2003	28/11/2014	TF 3,83 %	7 711 078	92 234	-202 909
Swap de Taux	30/06/2004	30/06/2016	TF 4,12 %	9 386 010	102 650	-408 052
Swap de Taux	26/01/2006	15/01/2018	TF 3,65 %	12 533 750	666 180	-548 260
Total					2 416 675	-3 369 942

Covenants

Notre groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2009
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	10 818
Emprunt n° 2	12 534	DCR ICR LTV	11 254
Emprunt n° 3	17 534	R	16 149

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

R4 – Loyers FRE / Service de la dette FRE (Annuité) > 1.25

DSCR - EBITDA + Produits financiers / échéance de la dette ≥ 1,25

ICR - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 3

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble ≤ 75 %

R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6nette FRE

Les ratios financiers sont respectés et attestés par nos Commissaires aux comptes

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note G de notre rapport d'activité.

Note 9 : Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitations se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2009	30/09/2008
Fournisseurs	2877	2485
Avance acomptes	20	64
Fournisseurs immos	731	1 125
Comptes courants	37 684	10 726
Dettes diverses	980	724
Autres dettes	39 416	12 639
Dettes sociales	445	501
Dettes fiscales	3 967	3 778
Dettes fiscales (IS)		246
Dettes fiscales & sociales	4 413	4 525

Note 10 : Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2009 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2009 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers							Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	467			467					
Prêts	18	-	-	-	-	-	18	-	-
Dépôts et cautionnement	158	-	-	-	-	-	158	-	-
Autres immobilisations financières	20							20	
Actifs non courants	664	-	-	467	-	-	177	20	-
Avances et acomptes versés	1 667	-	-		-	-	1 667	-	-
Clients	6 785	-	-		-	-	6 785	-	-
Créances diverses	5 891	-	-		-	-	5 264	-	627
Trésorerie	36 741	-	-		-	-	36 741	-	
Actifs courants	51 084	-	-	-	-	-	50 457	-	627

En milliers d'Euros	Au 30/09/2009 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les				Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	142 305	142 305	-	-	-	-
Dépôts de garantie	7 719	7 719	-	-	-	-
Passifs non courants	150 024	150 024	-	-	-	-
Dettes financières courantes	26 104	26 104	-	-	-	-
Fournisseurs	2 877	2 877	-	-	-	-
Autres dettes courantes	39 416	39 396	-	-	-	20
Dettes ficales et sociales	4 413	445	-	-	-	3 967
Passifs courants	72 809	68 822	-	-	-	3 987

La valeur comptable des actifs et passifs financiers est représentative de la juste valeur.

Note 11 : données sectorielles par secteur d'activité et par zone géographique

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS 8, Fiducial Real Estate présente une information selon 2 secteurs d'activités :

Secteurs d'activité (K€)	Activité Location	Activité Gestion	Total consolidé
Chiffres d'affaires externes	33 441	3 734	37 175
Ventes intersectorielles	899	2 520	3 419
Résultat opérationnel courant	15 900	740	16 640
Actifs	373 538	42 131	415 669
Passifs	183 210	39 623	222 833
Charge d'amortissement	7 694	36	7 730
Autres charges calculées (provision)	850	8	858
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence			-
Investissements immobiliers	24 953	30	24 983

C-2 : NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 12 : Chiffres d'affaires

	30/09/2009	30/09/2008
Loyers et charges locatives	33 441	31 471
Prestations immobilières	3 734	5 332
	37 175	36 803

Note 13 : Charges d'exploitation

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

Note 14 : Dotations aux amortissements

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

Note 15 : Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à 1 204 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2009	30/09/2008
Produits exceptionnels	860	229
Produits cession immobilisations	1 173	21 744
Reprise de provisions	152	151
TOTAL PRODUITS	2 184	22 124
Charges exceptionnelles	150	14
VNC des immos cédées	813	12 611
Dotation aux provisions	17	19
TOTAL CHARGES	980	12 644
TOTAL	1 204	9 480

Note 16 : 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 17 : Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2009	30/09/2008
Impôts exigibles	16	2 559
Impôts différés *	- 12 150	3 743
TOTAL CHARGES	- 12 134	6 301

* Cf. note 7 de l'annexe

Note 18 : Transactions avec les entreprises liées et rémunération des principaux dirigeants :

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2009		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs courants:			
Créances clients	< 1an	856	781
Créances diverses (avances en compte-courant rémunéré)	< 1an	1 945	
Passifs courants:			
Dettes fournisseurs	< 1an	106	93
Dettes diverses (avances en compte-courant rémunéré)		37 976	
Au compte de résultat:			
Chiffre d'Affaires		6 702	4 438
Charges externes (redevances, frais de siège, loyers et charges, ,,,)		376	881
Charges de trésorerie		98	
Produits de trésorerie		38	

C-3 : REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2008/2009, est de 210 K€.

Aucun autre type de rémunération n'est versé aux mandataires sociaux et aux directions opérationnelles.

C-4 : EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2009	30/09/2008
Cadres	15	18
Employés et ouvriers	33	33
	48	51

C-5 : ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres	1 510	770
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	7	91
Promesse		
<u>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>		
Frais financiers fixes et variables sur emprunts garantis	23 660	44 423

C-6 : DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	164 136	158 450

C-7 : EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Depuis le 18 janvier 2010, la société Fiducial Real Estate est en cotation secondaire sur la bourse de Luxembourg.



FIDUCIAL
REAL ESTATE

IV – COMPTES SOCIAUX

IV – COMPTES SOCIAUX

4-1 : BILAN

ACTIF (en milliers d'€uros)

ACTIF	30/09/2009			30/09/2008
	Montant brut	Amortissements et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	17 893		17 893	17 893
Autres titres immobilisés	61		61	61
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	17 954		17 954	17 954
ACTIF CIRCULANT				
Autres créances	17 267		17 267	18 699
Valeurs mobilières de placement	30 057		30 057	
Disponibilités	30		30	4
Charges constatées d'avance	17		17	14
ACTIF CIRCULANT	47 371		47 371	18 716
TOTAL GENERAL	65 325	-	65 325	36 670

PASSIF
(en milliers d'€uros)

PASSIF	30/09/2009	30/09/2008
Capital social	25 000	25 000
Primes d'émission		
Réserve légale	660	615
Autres réserves		
Report à nouveau	784	616
Résultat	1 136	914
CAPITAUX PROPRES	27 581	27 144
Provisions pour risques et charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières diverses	8	
Concours bancaires courants	0	8
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	113	108
Dettes fiscales et sociales	13	13
Autres dettes	37 611	9 397
DETTES	37 745	9 526
TOTAL GENERAL	65 325	36 670

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

(En milliers d'€uros)	2008/2009	2007/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION		3
Autres achats et charges externes	154	149
Impôts, taxes et versements assimilés	35	33
Autres charges		0
CHARGES D'EXPLOITATION	189	182
RESULTAT D'EXPLOITATION	-189	-180
Produits financiers de participations	1 200	809
Autres intérêts et produits assimilés	239	1 229
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	7	
PRODUITS FINANCIERS	1 447	2 038
Intérêts et charges assimilées	121	864
CHARGES FINANCIERES	121	864
RESULTAT FINANCIER	1 325	1 174
RESULTAT COURANT	1 136	994
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
Impôt sur les bénéfices		80
RESULTAT NET	1 136	914

4-3 : ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

A : FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

B : REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations

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

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

Créances

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

C : NOTES EXPLICATIVES SUR LES ETATS FINANCIERS (en milliers d'€uros)**C-1 : Immobilisations financières**

Valeurs brutes	30/09/2008	Augmentation	Diminution	30/09/2009
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	61			61
Autres	0			0
TOTAL	17 954	0	0	17 954

C-2 : Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières			
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	17 267	17 267	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	17	17	
TOTAL GENERAL	17 284	17 284	-

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	8	0	8	
Fournisseurs et comptes rattachés	113	113		
Dettes fiscales	13	13		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2			2
Groupe et associés	37 609	37 609		
Autres dettes				
TOTAL GENERAL	37 745	37 735	8	2

C-3 : Capital

Au 30 septembre 2009, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

C-4 : Résultat financier

Le résultat s'élève à 1 325 K€ et comprend notamment pour 1 182 K€ de dividendes versés par la société Fiducial Gérance.

C-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	61	
Autres immobilisations financières		
Autres créances	17 267	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24	
Dettes sur immobilisations	2	
Autres dettes	37 609	
Produits de participations	1 200	
Autres produits financiers	239	
Charges financières	121	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 1.41 % sur l'exercice.

C-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	26 515 506	100,00%	16 649 475	795 970	846 490
IMMOICIAL S.A.S	100 000	337 156	100,00%	100 000	227 365	564 078
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	2 352 191	99,99%	1 143 342	1 009 665	2 615 363

D : AUTRES INFORMATIONS

D-1 : Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

D-2 : Intégration fiscale

La société Fiducial Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

Le premier exercice d'intégration de la société FRE remonte à l'exercice ouvert au 1/10/1992.

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale (Fiducial SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée.

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, Fiducial Real Estate supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2009.

D-3 : Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2009	30/09/2008
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	60 674	49 381

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 12 mois	30/09/2006 12 mois	30/09/2005 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	1 136 479	994 414	827 718	727 942	719 451
Impôts sur les bénéfices	0	80 248	68 537	35 054	
Participatin des salariés dotations amort.et provisions					
Résultat net	1 136 479	914 166	759 181	692 888	719 451
Résultat distribué	(1) 700 000	700 000	651 780	651 780	651 780
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,47	0,41	0,34	0,30	0,30
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,47	0,38	0,31	0,29	0,30
Dividende attribué	(1) 0,29	0,29	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.



V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

V. Attestation du Rapport Financier Annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VI – RAPPORTS DES CONTROLEURS
LEGAUX DES COMPTES SUR LES COMPTES
SOCIAUX ET LES COMPTES CONSOLIDES**

VI. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés

1. Rapport sur les comptes sociaux

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 Septembre 2009

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2009 sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre 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 ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note D-2 de l'annexe :

« La société FIDUCIAL REAL ESTATE bénéficie du régime d'intégration fiscale.

() De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'intégration fiscale (FIDUCIAL SC) supportera désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée.

En effet jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, FIDUCIAL REAL ESTATE supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2009. »

II. 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 C-7 de l'annexe comptable.

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 tels que décrits dans la note B de l'annexe.

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.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 01 Février 2010

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Amaud COSTARD

2. Rapport sur les comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2009

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES

1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2009 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE établis en milliers d'euros tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- La justification de nos appréciations
- La vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice 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 personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 7 de l'annexe :

« La société FIDUCIAL REAL ESTATE bénéficie du régime d'intégration fiscale.

() De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'intégration fiscale (FIDUCIAL SC) supportera

désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée (impôts exigible et différé).

En effet, jusqu'à la clôture des comptes le 30/09/2008, chaque entité du groupe fiscal supportait une charge d'impôt comme si elle était imposée séparément.

Aucun impôt (exigible ou différé) ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2009 au titre des sociétés fiscalement intégrées. »

II. 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 :

Le changement des modalités d'application de la convention d'intégration fiscale liant les sociétés concernées du groupe FIDUCIAL REAL ESTATE avec la société tête de groupe d'intégration a nécessité un ensemble de retraitements dont les impacts se traduisent en termes de résultat et de variation des capitaux propres consolidés tels que rappelés dans les notes 7, 3.4 et 17 de l'annexe consolidée.

Au cours de nos travaux, nous avons vérifié que ces impacts étaient conformes aux normes définies par le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

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.

III. Vérifications spécifiques

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport de gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à LYON, le 01 Février 2010

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS
LEGAUX DES COMPTES AU TITRE DE
L'EXERCICE 2008/2009**

VII. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2008/2009

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
955 512 599 RCS Nanterre

Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2008/2009

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Cabinet Price				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	35,0	34,5	50%	49%	35,0	34,5	87%	86%					70,0	69,0	61%	61%
- Filiales intégrées globalement	35,6	36,5	50%	51%	5,2	5,5	13%	14%	3,1	3,0	100%	100%	43,9	45,0	39%	39%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	70,6	71,0	100%	100%	40,2	40,0	100%	100%	3,1	3,0	100%	100%	113,9	114,0	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	70,6	71	100%	100%	40,2	40,0	100%	100%	3,1	3,0	100%	100%	113,9	114,0	100%	100%

N : Exercice 2008/2009

N-1 : Exercice 2007/2008