



**FIDUCIAL**

REAL ESTATE



**RAPPORT de GESTION**

**RAPPORT DE GESTION DU GROUPE**

**EXERCICE SOCIAL CLOS  
LE 30 SEPTEMBRE 2010**

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



# FIDUCIAL

REAL ESTATE

## SOMMAIRE

- I.** Rapport de gestion
- II.** Situation du patrimoine
- III.** Tableau des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices



**FIDUCIAL**

REAL ESTATE

**I - RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2009/2010**

## 1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### 1.1.1 - Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années

<b>RESULTATS CONSOLIDES (en K€)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Chiffre d'affaires	41 283	37 175	36 803
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>36 214</i>	<i>33 441</i>	<i>31 471</i>
Résultat opérationnel courant	19 421	16 639	17 354
Résultat opérationnel	19 067	17 843	26 833
Bénéfice net	11 431	21 405	11 841
Bénéfice net part du groupe	11 449	21 428	11 774
Capacité d'autofinancement	20 689	16 599	13 724
Résultat net par action (en euros)	4,74	8,87	4,88
Capitaux propres	198 253	189 865	129 497
Dettes financières	190 443	176 128	166 523
Coûts de l'endettement financier	-8 107	-8 413	-8 907

### 1.1.2 - 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)	<b>30/09/2009</b>	<b>30/9/2008</b>	<b>30/9/2007</b>
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	15 293	15 293	14 236
Non éligibles (*)	684 707	684 707	637 544
<b>Total</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>	<b>651 780</b>

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

### 1.1.3 - Evolution du patrimoine au cours des trois dernières années

<b>PATRIMOINE</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nombre de sites	410	381	356
<i>Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon</i>	<i>208 977</i>	<i>199 537</i>	<i>192 132</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon</i>	<i>37 478</i>	<i>38 032</i>	<i>37 730</i>
<b><i>Surfaces totales (en m2 shon)</i></b>	<b><i>246 455</i></b>	<b><i>237 569</i></b>	<b><i>229 862</i></b>

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

### 1.1.4 - Cotation :

La société Fiducial Real Estate a été admise à la cotation de la Bourse du Luxembourg en date du 18 janvier 2010.

### 1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, deux opérations de croissance externes sont intervenues pour un montant de 2 669 k€ avec l'acquisition de 100% des parts la SCI ATOTI détenant un immeuble de bureaux à Papeete et 100% de la société luxembourgeoise WAJULE détenant un immeuble de bureaux à Luxembourg.

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

- Dame Violine
- Dame Bleu Roi
- Dame Prune,
- Dame Turquoise
- Dame de Saint Barthélemy,

Ces sociétés sont détenues à 100% par le groupe Fiducial Real Estate.

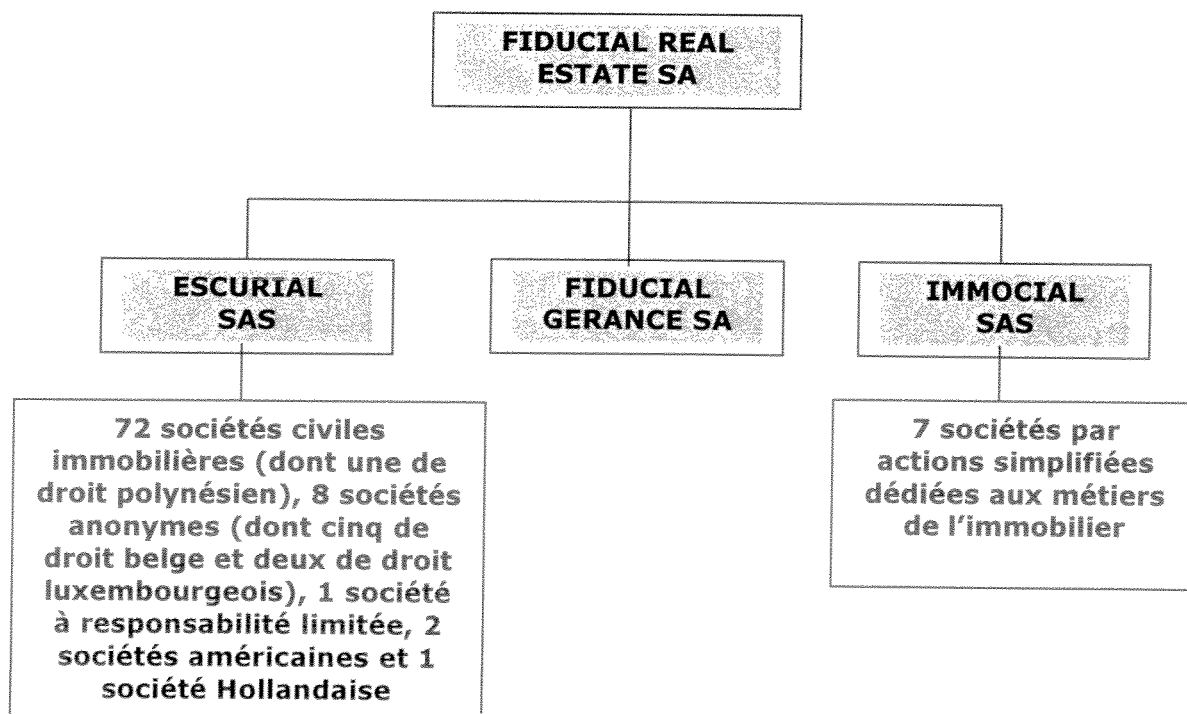
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M <sup>2</sup>	K€	loyers 2009/2010
- constructions nouvelles	2.893	4.679	155k€
- immobiliers acquis	5.429	7.447	205k€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent une valeur au 30/09/2010 de 15.797 k€ (dont 9.305 k€ pour les immobilisations corporelles en cours).

### 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2010, est le suivant :



## 1.2- ACTIVITES DU GROUPE

### 1.2.1 - 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 immobilières de gestion ou technique). Le tableau ci joint reprend pour ces deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2009			2010		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	33 441	3 734	37 175	36 214	5 069	41 283
Résultat Opérationnel courant	15 899	740	16 639	17 371	2 050	19 421
Résultat Opérationnel	16 391	1 452	17 843	16 609	2 458	19 067

### 1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE LA FONCIERE

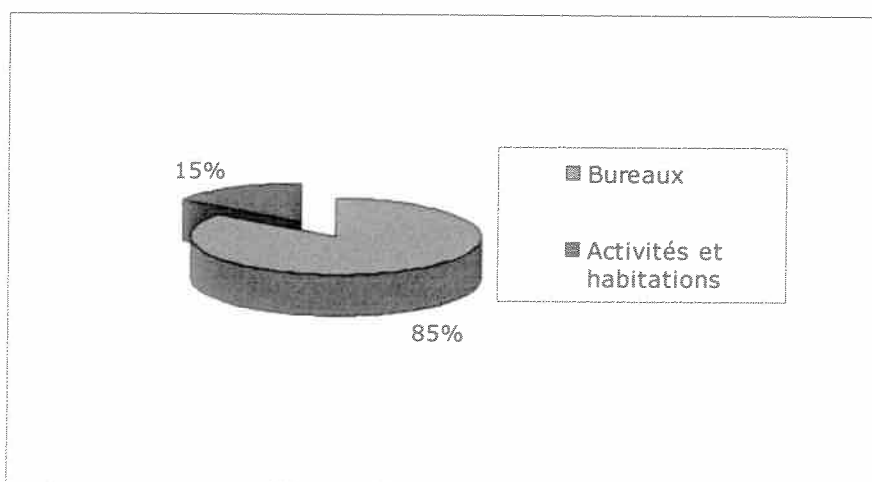
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 246.455 m<sup>2</sup> de S.H.O.N au 30 septembre 2010 en progression de 8.886m<sup>2</sup> par rapport à l'an dernier

Le groupe est essentiellement présent en France mais également en Belgique où il est propriétaire de 5.086 m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles, à Saint-Trond, à Anvers et Verviers et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 9.319 m<sup>2</sup> de bureaux sur dix sept sites. A noter qu'un site a été acquis au Luxembourg pour 1.496 m<sup>2</sup>. Au 30 septembre 2010 ce site est en travaux, il sera livré en avril 2011. A ce titre il n'est pas compris dans les surfaces en exploitation.

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

#### Patrimoine 246.455 m<sup>2</sup>



A titre indicatif, au 30 septembre 2010, le taux d'occupation des immeubles est de 97% soit stable par rapport à l'an dernier.

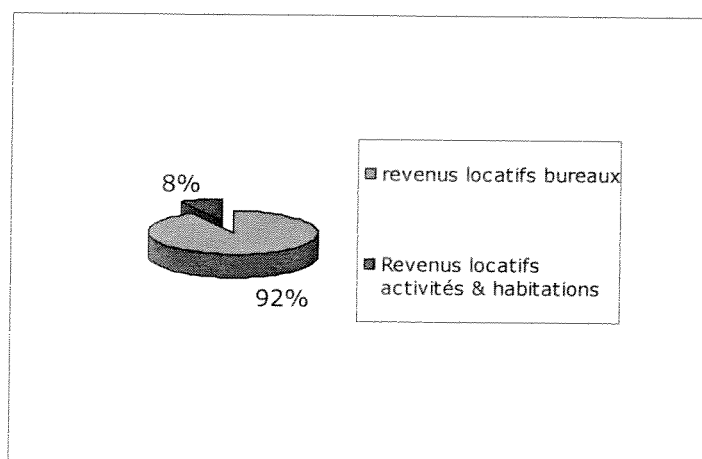
Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2009, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine ( en m2 shon)	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2009	381	199 537	38 032	237 569
+ Constructions	9	2 893		2 893
+ Acquisitions	21	5 247	182	5 429
- Cessions	-1	135	-	-135
+/- ajustement surfaces*		1 435	- 736	699
<b>Total</b>	<b>410</b>	<b>208 977</b>	<b>37 478</b>	<b>246 455</b>

\* Lié aux opérations de réaménagement de locaux

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé à l'arbitrage de un site à Tarbes. Cette vente porte sur une superficie de 135 m2 et a été effectuée pour un prix de 130 k€.

### Revenus locatifs 36.3 M€



Les revenus locatifs s'établissent à 36.3 m€ soit en progression de 8.4% par rapport à l'exercice précédent.

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.

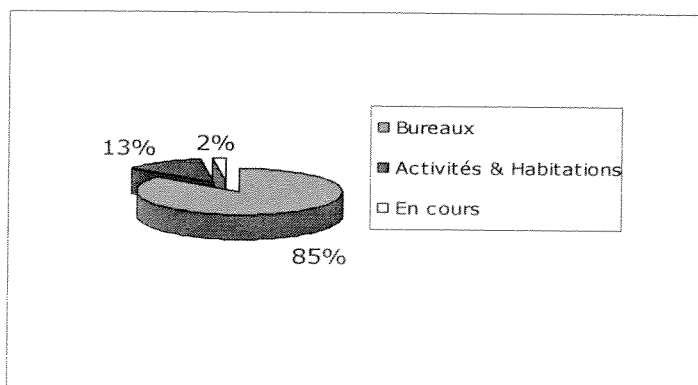
Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 27 et représentent 7.574 m2 pour des loyers en année pleine de 970 k€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Site	Pays	Type	mise en location	m2	loyers année pleine k€
Bruxelles Hulpe	Belgique	bureaux	nov.-09	853	150
Awans	Belgique	bureaux	avr.-10	944	101
Saint jean ruelle	France	bureaux	juil.-10	1 376	75
Thionville	France	bureaux	déc.-09	462	74
Brive	France	bureaux	juil.-10	468	66
verviers	France	bureaux	avr.-10	489	47
Morzine	France	bureaux	nov.-09	121	47
Saint malo	France	bureaux	juil.-10	183	41
Sancerre	France	bureaux	déc.-09	359	36

Pour information 12 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 12.655 k€ soit 35% du total. Ces sites sont situés à :

SITES	CP	ADRESSE	TYPE	SHON DEF	CA 2009 / 2010 en k€
COURCEVOIE	92400	41 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	7 494	2 737
LYON	69009	38 rue du Sergent Michel Berthet	Bureaux	13 071	2 348
HEYRIELUX	38540	6 chemin de Savoyan	Activités	16 443	1 406
PARIS	75004	13 bld Bourdon	Bureaux	1 991	1 008
LYON	69009	30 rue Sergent Michel Berthet	Bureaux	5 511	872
LYON - VILLETTE PERGOLA	69003	56 rue Maurice Flandin	Bureaux	3 217	799
LE BOURGET DU LAC - TECHNOLAC	73370	Miniparc Savoie Technolac	Bureaux	4 988	780
TOULOUSE (avec extension)	31500	2 impasse Couzinet - Parc de la Plaine	Bureaux	3 492	575
LYON - LES PAVILLONS	69007	38 place des Pavillons	Bureaux	2 484	539
COLUMBIA	USA	1209 Orange Street - Wilmington - Delaware	Bureaux	3 255	534
SAINTE LAURENT DU VAR	06700	67 boulevard du Point du Jour	Bureaux	2 299	532
LYON	69009	6, rue Gorge de Loup	Bureaux	2 797	527
<b>TOTAL Biens avec Revenus locatifs supérieurs à 500k€</b>				<b>67 042</b>	<b>12 655</b>

### Patrimoine en valeur brute 421 M€



L'exercice 2009/2010 est marqué en terme d'acquisitions / livraisons par de nouvelles opérations pour les sites suivants :(opérations d'une superficie supérieure à 500m2) :

Site	Pays	Type	date achat	m2	situation
Cincinnati	USA	bureaux	oct-09	627	livré
Thionville	France	bureaux	nov-09	522	livré
Awans	Belgique	bureaux	mars-10	943	livré
Brive	France	bureaux	avr-10	564	livré
Verviers	Belgique	bureaux	mars-10	535	livré

Par ailleurs le groupe a engagé des investissements sur deux opérations importantes restant à livrer à savoir :

- Un immeuble situé à Lyon 9ème d'une superficie de 5.758 m2 S.H.ON. pour lequel la SCI Dame de la Grange a signé en mai 2010 un contrat de crédit bail pour un montant global de 13.200 k€. Les coûts engagés s'élèvent au 30/09/2010 à 5.325k€. La livraison du bien est prévue pour le premier trimestre 2012.

- Un immeuble à Luxembourg d'une superficie de 1.496m2 pour lequel des travaux sont en cours pour l'aménager et dont la livraison est prévue sur le 2ème trimestre 2011.



## **Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière**

Par Type de patrimoine

<b>VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.</b>	<b>30/09/2010</b>	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2008</b>
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	33 421	30 543	28 630
- Activités et habitation	2 891	2 951	2 864
<b>Total revenus locatifs *</b>	<b>36 312</b>	<b>33 494</b>	<b>31 494</b>
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>		72	518
Surfaces en m2			
- Bureaux	208 977	199 537	192 132
- Activités et habitation	37 478	38 032	37 730
<b>Total surfaces</b>	<b>246 455</b>	<b>237 569</b>	<b>229 862</b>
<i>Dt immeubles cédés sur exercice</i>	135	977	4 301

\* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 36.214k€ en 2009/2010 et de 33.441 K€ en 2008/09). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

### **1.2.3 - 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, Immoial Gestion et Immoial Transactions (Gestion Immobilière).

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

<b>Natures des prestations</b>	<b>CA Conso 2010</b>	<b>CA Conso 2009</b>	<b>CA Conso 2008</b>
Gestion Immobilière	4 161	2 928	4 064
Gestion Technique	908	794	968
Holding	-	12	300
<b>TOTAL</b>	<b>5 069</b>	<b>3 734</b>	<b>5 332</b>

La part du chiffre d'affaires externe connaît une forte hausse passant de 3.734 k€ l'an dernier à 5.069 k€ liée principalement à la reprise des acquisitions par les investisseurs sur les parts de la SCPI Buroboutic gérée par Fiducial Gérance. Cette activité de prestation se distingue par des activités récurrentes et cycliques avec :

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 1 411 k€ contre 1.374 k€ l'an dernier.
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et d'investissement dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 2 750 k€ contre 1.554 k€ l'an dernier.

### **1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **1.3.1 - Les comptes consolidés**

##### **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 424.4 M€ en valeur brute, et 380.4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 62.3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

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

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 197 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 11.4 M€

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 30/09/2010 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2010, la provision pour impôts différés s'élève à 3.7 M€ contre 2.9 M€ en 2009.

Elle concerne principalement une provision pour impôts de 1.8 M€, des retraitements sur immeubles de placement détenus par les filiales étrangères pour 2.5 M€, et le décalage temporaire pour - 0.6 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 153.2 M€.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 190.4 M€. La part des dettes à moins d'un an représente 26,6M€ y compris la juste valeur des contrats de swap.

#### • **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 36.2 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 5.1 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 41.3 M€ en hausse de 4.1m€
- Des charges opérationnelles courante pour 21.9 M€
- Un résultat opérationnel courant de 19.4 M€ contre 16.6 M€ l'exercice précédent. L'augmentation est essentiellement due à l'augmentation du chiffre d'affaires.
- Un coût de l'endettement financier de 8.1 M€, en diminution de 0.3 M€ par rapport à 2008/2009,
- Une fiscalité directe et différée de -0.1 M€ en 2010.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 11.4 M€.

#### **1.3.2 - 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 (1 783 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 2 090 K€ et une charge de 168 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1 749 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Chiffre d'affaires HT		-
Résultat d'exploitation	- 174	- 189
Résultat financier	1 922	1 325
Résultat courant	1 749	1 136
Résultat exceptionnel		-
Impôt sur les sociétés		-
Résultat net	1 749	1 136

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 supporte désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par Fiducial Real Estate.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (Article L 441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances de paiement au 30/09/2010 sont les suivantes :

<b>Exercice 2010</b>	<b>Total Bilan</b>	<b>Encours échus</b>	<b>Encours non échus</b>	<b>Dont échéance</b>	
				<b>&lt; ou = à 60 j.</b>	<b>&gt; à 60 j.</b>
En K€	24	20	4	4	

#### **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.

Dans un contexte économique qui reste difficile, 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 30/09/2010, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 1 304 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 27 063 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 67 806 K€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 500 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 837 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 715 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2010 la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 1.770K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 3 107 K€ au 30 septembre 2010, pour un actif immobilisé net de 1 146 K€.

## 1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2010, 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.

### 1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, 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.

### 1.6.3 - Affectation des résultats

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 1.748.619,95 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

- Bénéfice de l'exercice.....	1.748.619,95 €
- 5 % à la réserve légale .....	87.431.00 €
.....	-----
Solde .....	1.661.188,95 €

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur .....	1.163.719,39 €
Forme un bénéfice distribuable de .....	2.824.908,34 €

Affectation :

- A titre de dividende aux actionnaires .....	844.900 €
---	-----------

soit un dividende de 0.35 € par action

- Le solde en totalité au report à nouveau.....	1.980.008,34 €
---	----------------

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

Exercices	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2009
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	14 236	15 293	15 293
Non éligibles (*)	637 544	684 707	684 707
Total	651 780	700 000	700 000

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

#### 1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est joint, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

#### 1.6.5 - Conventions visées à l'article L225-38 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'il n'y pas de conventions telles que visées à l'article L225-38 du Code de commerce à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

#### 1.6.6 - Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2010 a été la suivante :

2010	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
Janvier	65,00	59,53	1 177
Février	67,51	61,99	3 338
Mars	72,74	67,50	800
Avril	74,90	72,74	143
Mai	76,65	74,79	108
Juin	77,01	74,50	951
Juillet	78,00	75,00	445
Août	80,00	76,50	874
Septembre	82,01	79,99	787
Octobre	82,50	79,48	745
Novembre	83,50	80,00	1 623
Décembre	84,00	78,00	2 042

#### 1.6.7 - 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.

#### 1.6.8 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

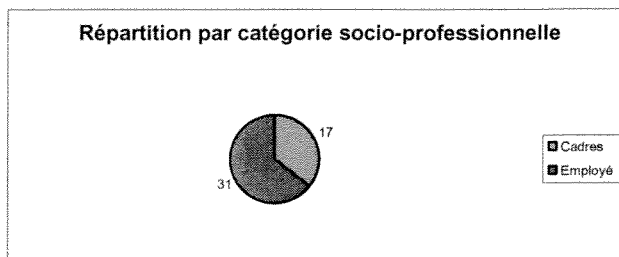
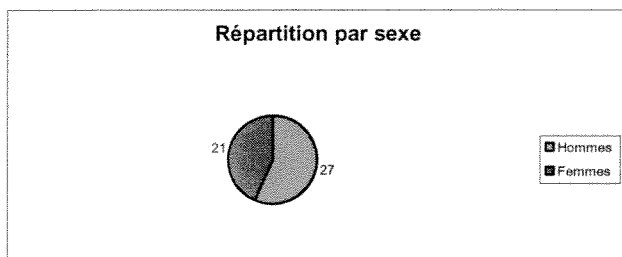
Un crédit de trésorerie de 6 M€ au 30 septembre 2010 a fait l'objet d'un refinancement en emprunts sur 12 ans et à ce titre a fait l'objet d'un reclassement au bilan et dans les annexes sur la base des nouvelles conditions obtenues.

Compte tenu d'une capitalisation de 198 M€ au 31 décembre 2010, Fiducial Real Estate a été transférée au compartiment B de NYSE Euronext en date du 24 janvier 2011. Ce compartiment comprend les sociétés dont la capitalisation boursière est comprise entre 150 et 1 000 M€

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

##### a) Dispositions sociales

Au 30 septembre 2010, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 48 salariés en CDI.



Indicateurs 2010	Commentaires
Masse salariale brute (en K€)	1 604
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

## b) Dispositions environnementales

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

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élève à 434 K€ au 30 septembre 2010.

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.

### 1.6.10 - 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 2010 s'élève à 176.363K€.

Plus de 88% de la dette est couverte à taux fixe ou par des swaps.

##### Risque de change :

Au 30/09/2010, 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 2010 s'élève à 4 926 K€.

##### Risque sur actions :

Au 30/09/2010, 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. Au 31 décembre 2010 tous les travaux obligatoires pour les étapes 2010 et 2013 auront été 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 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

**1.7.1** - Vous trouverez en annexe 1 au présent rapport l'état des mandats dressé par application de l'article L225-102.1, al 4 du Code de commerce.

**1.7.2** - Vous trouverez ci-dessous les tableaux relatifs à l'état de la rémunération et des avantages des dirigeants – mandataires sociaux.

<b>Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2010	30/09/2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	112 248	110 070
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>112 248</b>	<b>110 070</b>

<b>Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2010		Montant au titre de l'exercice 30/09/2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	112 248	112 248	110 070	110 070
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



<b>Les jetons de présence</b>		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2010	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2009
Bertrand Cote	<b>Néant</b>	
Jean-Pierre JARJAILLE	<b>Néant</b>	
Hubert JACOLIN	<b>Néant</b>	
TOTAL		

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
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
<b>Néant</b>						

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
<b>Néant</b>				

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>					
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
<b>Néant</b>					

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
			<b>Néant</b>	

## **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

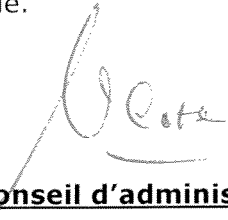
Monsieur Pascal BOREL  
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

## **1.9- RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les résolutions proposées par votre conseil porte, pour l'essentiel, sur :

- L'approbation des comptes de l'exercice en ce compris les comptes consolidés
- Le quitus aux administrateurs
- L'affectation du résultat de l'exercice
- Les pouvoirs en vue des formalités

Nous vous demanderons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver purement et simplement les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés, de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration et de donner quitus à chacun de ses membres pour l'exercice écoulé.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Lata', is written over a horizontal line.

**Le conseil d'administration**



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**II - SITUATION DU PATRIMOINE**

## 2.1 – Implantation & répartition du patrimoine en France et DOM/TOM

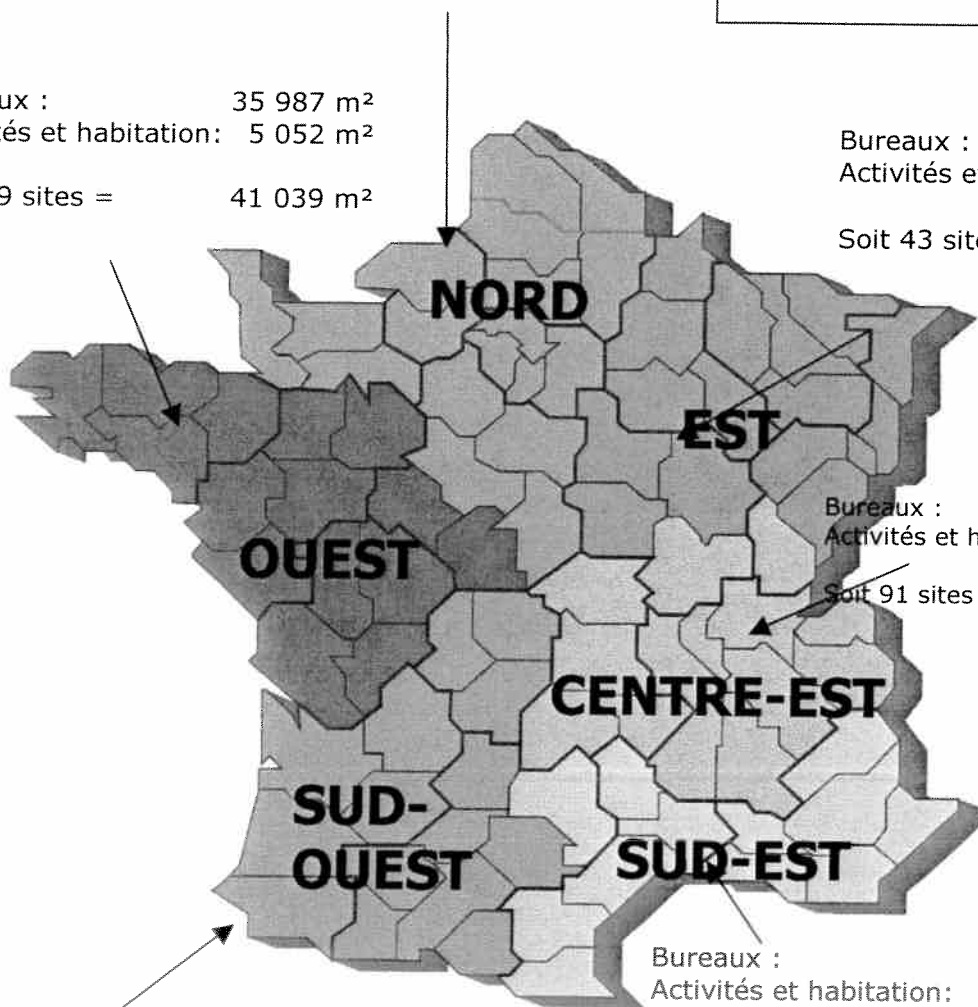
Données en M<sup>2</sup>

Bureaux : 35 261 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 2 265 m<sup>2</sup>  
 Soit 68 sites = 37 526 m<sup>2</sup>

<b>Total Périmètre France et DOM/TOM</b>	
Bureaux :	195.163 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	36.887 m <sup>2</sup>
<b>Soit 382 sites =</b>	<b>232 050 m<sup>2</sup></b>

Bureaux : 35 987 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 5 052 m<sup>2</sup>  
 Soit 59 sites = 41 039 m<sup>2</sup>

Bureaux : 16 842 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 483 m<sup>2</sup>  
 Soit 43 sites = 17 325 m<sup>2</sup>



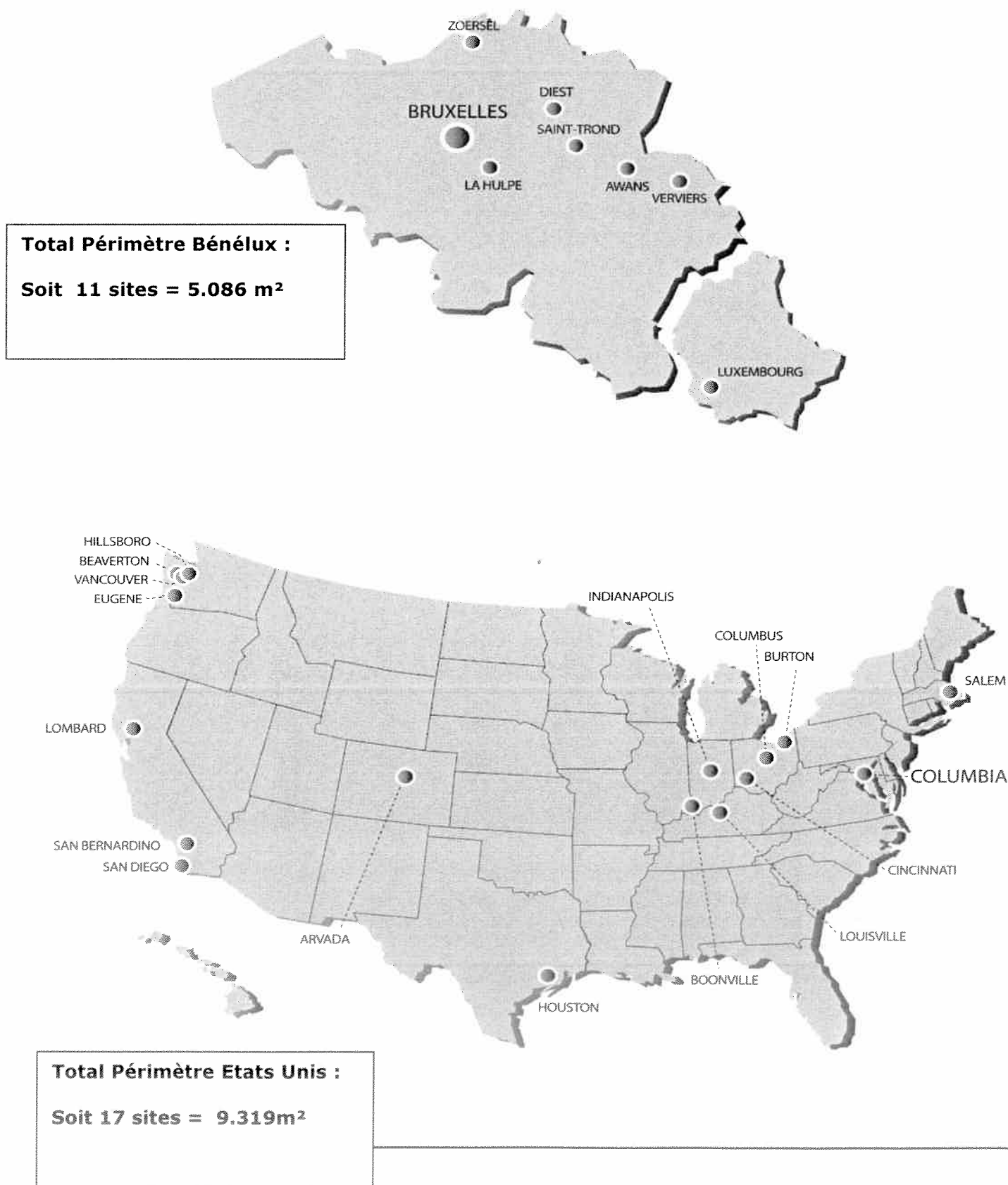
Bureaux : 59 954 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 25 977 m<sup>2</sup>  
 Soit 91 sites = 85 931 m<sup>2</sup>

Bureaux : 20 509 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 1 619 m<sup>2</sup>  
 Soit 49 sites = 22 128 m<sup>2</sup>

Bureaux : 23 980 m<sup>2</sup>  
 Activités et habitation : 1 491 m<sup>2</sup>  
 Soit 64 sites = 25 471 m<sup>2</sup>  
 (Y compris la Corse)

<b>ANTILLES / Polynésie</b>	
Bureaux :	2 630 m <sup>2</sup>
Soit 8 sites =	2 630 m <sup>2</sup>

## 2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Belgique, Luxembourg et Etats-Unis





**III – TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**3.1 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
(chiffres en Euros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois	30/09/2008 12 mois	30/09/2007 12 mois	30/09/2006 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>OPERATIONS et RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	1 748 620	1 136 479	994 414	827 718	727 942
Impôts sur les bénéfices	0	0	80 248	68 537	35 054
Participatin des salariés					
dotations amort.et provisions					
Résultat net	1 748 620	1 136 479	914 166	759 181	692 888
Résultat distribué	844 900	700 000	700 000	651 780	651 780
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,72	0,47	0,41	0,34	0,30
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions					
Dividende attribué	(1)	0,47	0,38	0,31	0,29
		0,29	0,29	0,27	0,27
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.