



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL**  
**EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2008**

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

## **Sommaire :**

- I. Comptes annuels de Fiducial Real Estate - exercice clos le 30/09/2008
- II. Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate - exercice clos le 30/09/2008
- III. Rapport d'activité
- IV. Attestation du rapport financier
- V. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés
- VI. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2007/2008

## I. Comptes annuels de Fiducial Real Estate

### BILAN (en milliers d'€uros)

ACTIF	30/09/2008			30/09/2007
	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	0		0	0
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>17 954</b>		<b>17 954</b>	<b>17 954</b>
ACTIF CIRCULANT				
Autres créances	18 699		18 699	30 880
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4		4	13
Charges constatées d'avance	14		14	13
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>18 716</b>		<b>18 716</b>	<b>30 905</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 670</b>	<b>0</b>	<b>36 670</b>	<b>48 860</b>

**BILAN**  
(en milliers d'euros)

<b>PASSIF</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2007</b>
Capital social	25 000	25 000
Primes d'émission		
Réserve légale	615	577
Autres réserves		
Report à nouveau	616	546
Résultat	914	759
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>27 144</b>	<b>26 882</b>
Provisions pour risques et charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Concours bancaires courants	8	2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108	95
Dettes fiscales et sociales	13	13
Autres dettes	9 397	21 869
<b>DETTES</b>	<b>9 526</b>	<b>21 978</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 670</b>	<b>48 860</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**(en milliers d'euros)**

(En milliers d'euros)	<b>2007/2008</b>	<b>2006/2007</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Autres achats et charges externes	149	132
Impôts, taxes et versements assimilés	33	32
Autres charges	0	0
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>182</b>	<b>164</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-180</b>	<b>-163</b>
Produits financiers de participations	809	669
Autres intérêts et produits assimilés	1 229	1 152
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 038</b>	<b>1 820</b>
Intérêts et charges assimilées	864	830
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>864</b>	<b>830</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>1 174</b>	<b>990</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>994</b>	<b>828</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôt sur les bénéfices	80	69
<b>RESULTAT NET</b>	<b>914</b>	<b>759</b>

# ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

## 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### ***Titres de participations***

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

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

### ***Créances***

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

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

### ***Valeurs mobilières de placement***

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

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

#### 3-1 : Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2007	Augmentation	Diminution	30/09/2008
Participations	17 893			17 893
Autres titres immobilisés	61			61
Autres	0			0
<b>TOTAL</b>	<b>17 954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 954</b>

#### 3-2 : Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (en milliers d'euros)	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	18 699	18 699	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	14	14	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 712</b>	<b>18 712</b>	<b>0</b>

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	8		
Fournisseurs et comptes rattachés	108	108		
Dettes fiscales	13	13		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4			4
Groupe et associés	9 393	9 393		
Autres dettes				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 526</b>	<b>9 522</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### 3-3 : Capital

Au 30 septembre 2008, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

#### 3-4 : Résultat financier

Le résultat s'élève à 1 174 K€ et comprend notamment pour 100 K€ de dividendes versés par la société ESCURIAL et 698 K€ versés par Fiducial Gérance.

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

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	17 893	
Autres titres immobilisés	61	
Autres immobilisations financières		
Autres créances	18 699	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6	
Dettes sur immobilisations	4	
Autres dettes	9 393	
Produits de participations	809	
Autres produits financiers	1 229	
Charges financières	864	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 4.06 % sur l'exercice.

### 3-6 : Informations sur les filiales et participations

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	25 719 537	100,00%	16 649 475	730 911	542 407
IMMOICIAL S.A.S	100 000	109 790	100,00%	100 000	3 476	300 372
FIDUCIAL GERANCE SA	1 200 000	2 523 776	99,99%	1 143 342	1 188 164	3 431 992

## 4. AUTRES INFORMATIONS

### 4-1 : Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

### 4-2 : Intégration fiscale

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



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

<b>DATED'ARRETE</b> <b>Durée de l'exercice</b>	<b>30/09/2008</b> <b>12 mois</b>	<b>30/09/2007</b> <b>12 mois</b>	<b>30/09/2006</b> <b>12 mois</b>	<b>30/09/2005</b> <b>12 mois</b>	<b>30/09/2004</b> <b>12 mois</b>
<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	994 414	827 718	727 942	719 451	583 556
Impôts sur les bénéfices	80 248	68 537	35 054		0
Participatin des salariés dotations amort.et provisions					
Résultat net	914 166	759 181	692 888	719 451	583 556
Résultat distribué	700 000	651 780	651 780	651 780	651 780
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,41	0,34	0,30	0,30	0,24
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,38	0,31	0,29	0,30	0,24
Dividende attribué	(1) 0,29	0,27	0,27	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.

## II. Comptes consolidés de Fiducial Real Estate

### BILAN CONSOLIDE - ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	30/09/2008			30/09/2007
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 597	4	1 594	1 594
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations techniques	38	26	11	16
Autres immobilisations corporelles	5 346	568	4 778	4 053
IMMEUBLE DE PLACEMENTS				
Terrains	52 928		52 928	52 642
Constructions	304 351	28 056	276 295	275 878
Immobilisations en cours	6 758		6 758	5 707
Avances et acomptes	701		701	380
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres titres immobilisés	1		1	1
Autres immobilisations financières	1 959	121	1 838	2 866
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	17		17	14
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>373 696</b>	<b>28 776</b>	<b>344 920</b>	<b>343 149</b>
STOCKS	2 956		2 956	-
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS				
Avances, acomptes sur commandes	1 152		1 152	1 463
Clients	6 198	246	5 952	4 008
Autres créances	11 866		11 866	3 778
Charges constatées d'avance	571		571	889
TRESORERIE ET EQUIVALENT				
Valeurs mobilières de placement	809		809	14 053
Disponibilités	7 230		7 230	2 926
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>30 781</b>	<b>246</b>	<b>30 535</b>	<b>27 118</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>404 477</b>	<b>29 022</b>	<b>375 455</b>	<b>370 267</b>

**BILAN CONSOLIDE - PASSIF**  
(en milliers d'euros)

<b>BILAN PASSIF</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2007</b>
Capital social	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	615	577
Autres réserves	-	-
Réserves groupe	91 378	88 465
Report à nouveau	616	546
Ecart de conversion résultat	32	27
Résultat groupe	11 774	4 353
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>129 415</b>	<b>118 968</b>
Réserves minoritaires	582	594
Résultat minoritaires	67	36
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>649</b>	<b>630</b>
Provisions pour risques et charges	50	38
Provisions pour impôts différés	59 404	54 894
Ecart d'acquisition négatif		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>59 454</b>	<b>54 932</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	138 956	142 897
Emprunts et dettes financières divers	7 321	6 580
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>146 277</b>	<b>149 477</b>
<b>PASSIF NON COURANT</b>	<b>335 794</b>	<b>324 008</b>
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	20 012	14 770
FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 485	2 935
Autres dettes	12 639	24 591
DETTES FISCALES ET SOCIALES	4 525	3 963
<b>PASSIF COURANT</b>	<b>39 661</b>	<b>46 260</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>375 455</b>	<b>370 267</b>

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**  
(en milliers d'euros)

*COMPTE DE RESULTAT PAR NATURE*

	30/09/2008	30/09/2007
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	36 803	33 310
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	- 497	- 444
Charges de personnel	- 2 337	- 2 276
Charges externes	- 7 115	- 6 506
Impôts et taxes	- 2 755	- 2 542
Dotation aux amortissements	- 7 285	- 7 037
Dotation aux provisions	- 148	- 32
Variation des stocks de produits en cour et de produits finis		-
Autres produits et charges d'exploitation	686	461
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	17 354	14 934
Autres produits et charges opérationnels	9 480	1 461
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	26 833	16 395
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	431	495
Coût de l'endettement financier brut	- 9 339	- 9 348
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	- 8 907	- 8 853
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	214	- 193
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	- 6 301	- 2 961
<b>QUOTE-PART DES RESULTATS NETS DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	2	2
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	11 841	4 389
Part du groupe	11 774	4 353
Intérêts des minoritaires	67	36
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	2 414 000	2 414 000
<b>RESULTAT PAR ACTION (€)</b>	4,88	1,80
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION</b>	4,88	1,80

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	30/09/2008	30/09/2007
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	11 841	4 389
Amortissements et provisions	7 275	6 740
Plus et moins-values de cession	- 9 133	- 1 570
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE	- 2	- 2
Impôt différé	3 743	761
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 4 085	- 2 485
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>9 639</b>	<b>7 834</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 18 398	- 22 289
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	21 497	6 592
Acquisitions d'immobilisations financières	- 60	- 73
Cessions d'immobilisations financières	14	-
Creances cession immobilisation	- 7 984	-
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	- 2 458	- 1 419
Subventions d'investissement encaissées	-	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>- 7 389</b>	<b>- 17 189</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Variation des autres fonds propres	-	-
Dividendes versés	- 704	- 719
Nouveaux emprunts	16 568	20 573
Remboursements d'emprunts	- 14 696	- 15 069
Variation des comptes courants	- 12 364	9 603
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	<b>- 11 196</b>	<b>14 388</b>
Incidences des taux de change		
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 8 946</b>	<b>5 033</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	<b>16 831</b>	<b>11 798</b>
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	<b>7 885</b>	<b>16 831</b>

LIBELLE	30/09/2007	30/09/2008	VARIATION
VMP	14 053	809	- 13 244
Disponibilités	2 926	7 230	4 304
<b>Total Actif</b>	<b>16 979</b>	<b>8 039</b>	<b>- 8 940</b>
Concours bancaires	- 148	- 154	- 6
<b>Total Passif</b>	<b>- 148</b>	<b>- 154</b>	<b>- 6</b>
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>16 831</b>	<b>7 885</b>	<b>- 8 946</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**  
(en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Capital	Reserves et resultat consolidés	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Au 30/09/2006</b>	<b>25 000</b>	<b>89 351</b>	<b>- 238</b>		<b>114 113</b>	<b>662</b>	<b>114 775</b>
Changements de méthode					-		-
Opérations sur capital					-		-
Dividendes versés		- 652			- 652	- 68	- 720
Resultat de l'exercice		4 353			4 353	36	4 389
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres					-		-
Juste valeur des instruments dérivés			1 298		1 298		1 298
Correction erreur			- 171		- 171		- 171
Ecart de conversion				27	27		27
Variation de périmètre					-		-
Autres variations					-		-
<b>Au 30/09/2007</b>	<b>25 000</b>	<b>93 052</b>	<b>889</b>	<b>27</b>	<b>118 968</b>	<b>630</b>	<b>119 598</b>
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			- 711		- 711		- 711
Correction erreur					-		-
Ecart de conversion				36	36		36
Variation de périmètre					-		-
Autres variations					-		-
<b>Au 30/09/2008</b>	<b>25 000</b>	<b>104 174</b>	<b>178</b>	<b>63</b>	<b>129 415</b>	<b>649</b>	<b>130 064</b>

NB : le nombre d'actions composant le capital social est de 2 414 000.

## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

Comptes arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 26 janvier 2009.

### **1. PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION**

#### **1-1 : Référentiel**

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2008 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.02 du CNC.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation. Leur mise en œuvre n'a pas entraîné de changement significatif sur les modalités d'évaluation et de présentation des comptes.

#### **1-2 : Choix des sociétés consolidées**

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société Fiducial Real Estate contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles Fiducial Real Estate exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

#### **1-3 : Retraitement 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<sup>er</sup> octobre N-1 au 30 septembre N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

#### **1-4 : Ecart de première consolidation**

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés détenues est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, l'écart est affecté entre le terrain et la construction en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble. Les biens immobiliers sont réestimés soit en coût de remplacement, soit en valeur de rendement et dans tous les cas, en appréciant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

Par application de la norme IFRS 3, les écarts non affectés positifs sont inscrits dans un poste d'immobilisations incorporelles et font l'objet d'un test annuel de dépréciation.

Les écarts non affectés négatifs sont directement enregistrés au compte de résultat selon les dispositions de la norme IFRS 3.

#### **1-5 : Regroupement 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.

#### **1-6 : Impôts différés**

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés qui sont constatés au bilan et au compte de résultat sont calculés selon la méthode du report variable et résultent :

- des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;
- des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

Un crédit d'impôt au titre des déficits fiscaux reportables est constaté lorsque la société concernée devient bénéficiaire ou s'il existe une très forte probabilité qu'elle se trouve dans une situation bénéficiaire au cours des exercices suivants. Fiducial Real Estate constate un impôt différé sur les écarts d'évaluation apparaissant lors de l'acquisition d'une entreprise par le groupe.



## **2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **I-1 : Immobilisations incorporelles**

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

### **I-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.

### **I-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<sup>er</sup> 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 :

<b>Décomposition</b>	<b>% de valeur d'achat du bien</b>	<b>Durée utilité (fonction du type d'immeubles)</b>
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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

#### **I-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

#### **I-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.

#### **I-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.

#### **I-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***

Les instruments financiers dérivés (SWAP, CAP, etc.) sont enregistrés dans le bilan sur la base de leur juste valeur. Compte tenu de la similitude des principaux termes entre ces instruments de couverture et les éléments couverts (emprunts),

ceux-ci ont été enregistrés en considérant la vraisemblance de l'efficacité de la couverture. S'agissant de couvertures de flux de trésorerie futurs, la partie efficace de celles-ci a été ainsi comptabilisée en réserves en vue de sa reprise ultérieure en résultat lors de la réalisation du risque couvert.

Conformément à la norme IAS 39, le traitement de la comptabilité de couverture est réalisé de manière prospective.

#### **I-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.

#### **I-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 2008, le périmètre de consolidation est le suivant :

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET	
		30/09/2008	30/09/2007
FIDUCIAL REAL ESTATE	IG	SOCIETE CONSOLIDANTE	
SAS IMMOICIAL	IG	100,00	100,00
SAS IMMOICIAL GESTION	IG	100,00	100,00
SAS IMMOICIAL TRANSACTIONS	IG	100,00	100,00
SAS DOMOCIAL	IG	100,00	100,00
SAS PROMOCIAL	IG	100,00	100,00
SAS EDIFIAL	IG	100,00	100,00
SAS FIMOBAT	IG	100,00	100,00
SA FIDUCIAL GERANCE	IG	100,00	100,00
SAS BATICIAL	MEE	25,00	25,00
BV SOLABEL	IG	100,00	100,00
SAS ESCURIAL	IG	100,00	100,00
SA SOLABEL	IG	100,00	100,00
SA PROJUSTIN	IG	100,00	100,00
SARL ASAB	IG	100,00	100,00
SCI ASACA	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME BLEUE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU VAR	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU MAINE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAVOYAN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'AIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME VERTE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME BLANCHE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME MAUVE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE GORGE DE LOUP	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SAONE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FLANDRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE HYERES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE ST AIGNAN	IG	34,00	34,00
SCI LA DAME DES CYGNES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PONTIVY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME D'YVETOT	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME ROSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA TARENTEISE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DES PLATANES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PALATIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU SOLEIL	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME ARC EN CIEL	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA SEYNE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU RHONE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PIQUE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE COEUR	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE TREFLE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BEFFROI	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VITRY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU PARC	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA LOIRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VIENNE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE NEUILLY	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CORSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DES BALMES	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE CARREAU	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA BASTILLE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE LA DEFENSE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE VAISE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE PICARDIE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME JAUNE	IG	100,00	100,00

	METHODE D'INTEGRATION	POURCENTAGE D'INTERET	
		30/09/2008	30/09/2007
SCI LA DAME DU SUD	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME POURPRE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DES ALPES	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE LA LAVANDE	IG	100,00	100,00
SCI DAME DU NORD	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE L'OUEST	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE L'EST	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE SAINT AUBIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DU BAS RHIN	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE POINTE A PITRE	IG	100,00	100,00
SCI LA DAME DE FORT DE France	IG	100,00	100,00
SCI DEBRABANT & HONORE	IG	100,00	100,00
LADY OF COLUMBIA	IG	100,00	100,00
LADY OF AMERICA	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE LYON	IG	100,00	100,00
SCI DAME DU NORD	IG	100,00	100,00
SCI DAME INDIGO	IG	100,00	100,00
SCI DAME BLEUE MARIN	IG	100,00	100,00
SCI DAME EMERAUDES	IG	100,00	100,00
SCI DAME DE CAYENNE	IG	100,00	100,00
SCI DAME ST MARTIN	IG	100,00	100,00
SCI GG JARRY	IG	100,00	0,00
SCI PALLADIO	IG	100,00	0,00

IG : Intégration globale

MEE : Mise en équivalence

#### **A - Variation de périmètre :**

Au cours de la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008, le périmètre de consolidation a subi la modification suivante :

- Acquisition de la SCI GG Jarry en octobre 2007 par la société ESCURIAL.
- Acquisition de la SCI Palladio en juillet 2008 par la société ESCURIAL.

#### **B – Regroupement d'entreprises :**

##### ***Acquisition de la société SCI PALLADIO***

En K€	Coût acquisition	Juste valeur
Titres acquis	2 003	
QP des capitaux propres	- 2	
Immeubles apportés		3 052
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart d'évaluation)		- 1 051
Dettes bancaires transférée au titre de l'acquisition des sociétés		
<b>TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR</b>	<b>2 001</b>	<b>2 001</b>
<b>ECART D'ACQUISITION</b>		<b>-</b>

### **Acquisition de la société SCI GG JARRY**

En K€	Coût acquisition	Juste valeur
Titres acquis	466	
QP des capitaux propres	- 14	
Immeubles apportés		689
Frais liés à l'acquisition		
Incidence des retraitements IFRS (impact de l'impôt différé affecté à l'écart d'évaluation)		- 237
Dettes bancaires transférée au titre de l'acquisition des sociétés		
<b>TOTAL ACTIF NET ACQUIS / JUSTE VALEUR</b>	<b>452</b>	<b>452</b>
<b>ECART D'ACQUISITION</b>		<b>-</b>

L'impact résultat, au titre de la période 01/10/2007 au 30/09/2008 des sociétés acquises, dans la consolidation FRE s'élève à :

- SCI PALLADIO : - 12 K€
- SCI GG JARRY : + 8 K€

### **C - Autres précisions :**

Hormis :

- SOLABEL BV, dont le siège social est situé aux Pays Bas - Meridiann 51, 2801 DA Gouda ;
- Les sociétés LADY OF COLUMBIA et LADY OF AMERICA dont le siège social est situé 1209 Orange Street – Wilmington - New Castle Country – Delaware 19801
- SA PROJUSTIN situé 148 avenue Louise 1050 BRUXELLES-Belgique

Toutes les autres sociétés consolidées ont leur siège social à Courbevoie (92400) – 41, rue du Capitaine Gynemer.

## COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

#### Note 1 : Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/07	Mvts de périmètre	Ecart de conversion	Virement de compte à compte	Acquisitions et créations	Diminutions	30/09/08
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Ecart d'acquisition	883					883	-
Autres immo. Incorporelles	1597						1597
<b>TOTAL</b>	<b>2 480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>883</b>	<b>1 597</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains	52 642	747	68		2 714	3 243	52 928
Constructions	297 761	3 429	50	8 115	5 263	10 266	304 352
Installations techniques	38						38
Autres	4 491			179	761	85	5 346
Immobilisations en cours	5 707		34	- 8 294	9 339	28	6 758
Avances et acomptes	380				321		701
<b>TOTAL</b>	<b>361 019</b>	<b>4 176</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>18 398</b>	<b>13 622</b>	<b>370 123</b>
<b>Immobilisations financières</b>							
Autres titres immobilisés	1			- 1			-
Autres immo. financières	2 996		1	1	60	1 098	1 960
Titres mis en équivalence	14			-	2		16
<b>TOTAL</b>	<b>3 010</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>1 098</b>	<b>1 975</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>366 509</b>	<b>4 176</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>18 460</b>	<b>15 603</b>	<b>373 696</b>

Les immobilisations en cours correspondent principalement aux opérations en cours de construction.

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€

Les autres immobilisations financières sont principalement composées par la juste valeur des SWAP (informations fournies par les organismes financiers).

AMORTISSEMENTS	30/09/2007	Ecart de conversion	Augmentations	Diminutions	30/09/2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Ecart d'acquisition	883	0	0	883	0
Autres immobilisations incorporelles	4	0	0	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>883</b>	<b>4</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Constructions	21 883	5	7 139	970	28 057
Installations techniques	22		4		26
Autres immobilisations corporelles	438		144	14	568
<b>TOTAL</b>	<b>22 343</b>	<b>5</b>	<b>7 287</b>	<b>984</b>	<b>28 651</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres immobilisations financières	130	0	0	9	121
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>121</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 360</b>	<b>5</b>	<b>7 287</b>	<b>1 876</b>	<b>28 776</b>

#### Note 2 : Créances d'exploitation

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

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

Les autres créances correspondent essentiellement au solde de la vente de la Place de l'Iris à Courbevoie (7.9 M€).

Les créances locataires représentent un montant de 4 515 K€.

La provision pour dépréciation de ces créances s'élève à 246 K€ au 30 septembre 2008.

Provisions sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2007	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2008
Provision sur clients	98	148	-	-	246
Provision sur autres créances	-	-	-	-	-
	98	148	-	-	246

### Note 3 : Stocks

Le stock comprend un ensemble immobilier acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens du groupe .

### Note 4 : Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2007	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2008
Provision avantage au personnel - IFC	38	19	7	-	50
	38	19	7	-	50

### Note 5 : Impôts différés

Au 30 septembre 2008, la provision pour impôts différés s'élève à 59 404 K€.

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (54 583 K€) peut donc s'analyser économiquement comme une provision à caractère de réserve s'apparentant à des quasi fonds propres.

Le solde de la provision concerne principalement l'impôt différé (4 822 K€) sur les résultats acquis par les SCI du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 septembre 2008.

### Note 6 : Emprunts et dettes financières

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	158 814	19 858	69 018	69 938
Emprunts et dettes financières divers	7 321			7 321
Concours bancaires et soldes créditeurs	154	154		
<b>TOTAL</b>	166 289	20 012	69 018	77 259



Les dettes auprès des établissements de crédit provenant de l'inscription à l'actif des contrats de crédit-bail s'élèvent à 11 721 K€, dont l'échéance se répartit de la façon suivante (voir aussi note 1) :

A moins d'un an :	1 215 K€
Entre un et cinq ans :	5 421 K€
A plus de cinq ans :	5 086 K€

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

### Instruments financiers

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

Type Opération	Date de départ	Date de maturité	Taux payeur	Nominal €	30/09/2008	30/09/2007
Swap de taux	26/01/2006	15/01/2016	3,57%	12 726 527	549 831	612 282
Swap de taux	26/06/2006	24/05/2017	4,02%	2 000 000	30 506	36 159
Swap de taux	31/07/2005	30/04/2017	3,25%	845 260	35 275	39 889
Swap de taux	16/09/2005	24/05/2017	2,94%	2 185 000	120 809	142 892
Swap de taux	16/10/2006	24/05/2017	3,94%	1 226 000	24 984	27 736
Swap de taux	24/05/2005	24/05/2017	3,20%	8 000 000	307 439	361 042
Swap de taux	17/12/2007	17/06/2019	4,46%	1 473 646	3 419	
Swap de taux	24/05/2005	24/05/2017	3,20%	12 000 000	437 520	539 400
Swap de taux	01/03/2007	24/08/2017	4,16%	4 415 000	45 828	58 300
Swap de taux	28/02/2003	28/11/2004	3,83%	7 711 078	92 234	112 772
Swap de taux	30/06/2004	30/06/2016	4,12%	9 386 010	102 650	119 866
Swap de taux	26/01/2006	15/01/2018	3,65%	12 533 750	666 180	762 379
					<b>2 416 676</b>	<b>2 812 717</b>

Les SWAP ont été comptabilisés pour leur juste valeur, sur la base des informations fournies par les banques.

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

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

Secteurs d'activité (K€)	Immeubles de bureaux	Autres immeubles	Métiers de l'immobilier	Total consolidé
Chiffres d'affaires externes	29 536	1 936	5 332	36 803
Ventes intersectorielles	22		2 460	2 482
Résultat opérationnel courant	17 449	520	- 612	17 357
Actifs	334 527	28 274	12 654	375 455
Passifs	161 129	11 644	13 165	185 938
Charge d'amortissement	6 541	705	39	7 285
Autres charges calculées (provision)	46	102		148
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence		2		2
Investissements immobiliers	18 101	286	11	18 398

\*dettes totales hors provisions pour risques et charges

Pays (K€)	France	Belgique	USA	Total
Chiffres d'affaires externes	36 405	297	101	36 803
Actifs	361 451	1 042	10 103	372 596
Investissements	15 138	42	3 218	18 398

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

### Note 1 : Chiffres d'affaires

	30/09/2008	30/09/2007
Loyers et charges locatives	31 471	29 439
Prestations immobilières	5 332	3 871
<b>Total</b>	<b>36 803</b>	<b>33 310</b>

### Note 2 : Charges d'exploitation

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

### Note 3 : Dotations aux amortissements

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

### Note 4 : Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant s'établit à 17 354 K€.

Le résultat opérationnel ressort à 26 833 K€ compte tenu d'un montant net des autres produits et charges opérationnels égal à 9 480 K€. Les autres produits et charges opérationnels incluent les plus value dégagées sur les cessions d'actifs pour : 9.133 K€, et notamment essentiellement la cession de la place de l'iris à Courbevoie.

### Note 5 : 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 6 : Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2008	30/09/2007
Impôts exigible	2 559	2 179
Impôts différés	3 743	782
<b>Total</b>	<b>6 301</b>	<b>2 961</b>

**Note 7 : Transactions avec les entreprises liées :**

Désignation	30/09/2008	30/09/2007
Dettes financières diverses	6 453	6 111
Dettes d'exploitation	11 059	25 029
Créances d'exploitation	1 568	2 943
Produits des activités ordinaires	28 357	26 242
Achats consommés	37	35
Charges externes	996	3 891
Charges financières	822	796

Les avances en compte courant ont été rémunérées au taux de 4.06 % sur l'exercice.

**C - EFFECTIFS**

PAR CATEGORIE	30/09/2008	30/09/2007
Cadres	18	17
Employés et ouvriers	33	30
	51	47

**D- ENGAGEMENTS FINANCIERS**

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u>		
Autres	770	770
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	91	54
<u>ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>		
Frais financiers sur emprunts garantis	44 423	46 602

**E - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES**

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	158 450	157 098

### III. Rapport d'activité

#### 1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années

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

- 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)	30/9/2007	30/9/2006	30/9/2005
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	14 236	14 472	13 312
Non éligibles (*)	637 544	637 308	638 468
Total	<b>651 780</b>	<b>651 780</b>	<b>651 780</b>

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

- Evolution du patrimoine au cours des trois dernières années

PATRIMOINE	2008	2007	2006
Nombre de sites	356	343	327
<i>Surfaces immeubles de bureaux en M2 SHON</i>	<i>192 132</i>	<i>177 895</i>	<i>170 851</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités en m2 shon</i>	<i>33 121</i>	<i>36 136</i>	<i>42 807</i>
<i>Surfaces immeubles d'habitation en m shon</i>	<i>4 609</i>	<i>4 492</i>	<i>4 492</i>
<b><i>Surfaces totales (en m2 shon)</i></b>	<b><i>229 862</i></b>	<b><i>218 523</i></b>	<b><i>218 150</i></b>

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

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

Au cours de l'exercice, des opérations de croissance externe sont intervenues pour un montant de 2.5 M€ avec :

- L'acquisition de la SCI Palladio détenant des actifs à Cannes
- L'acquisition de la SCI CG Jarry détenant des actifs en Martinique.

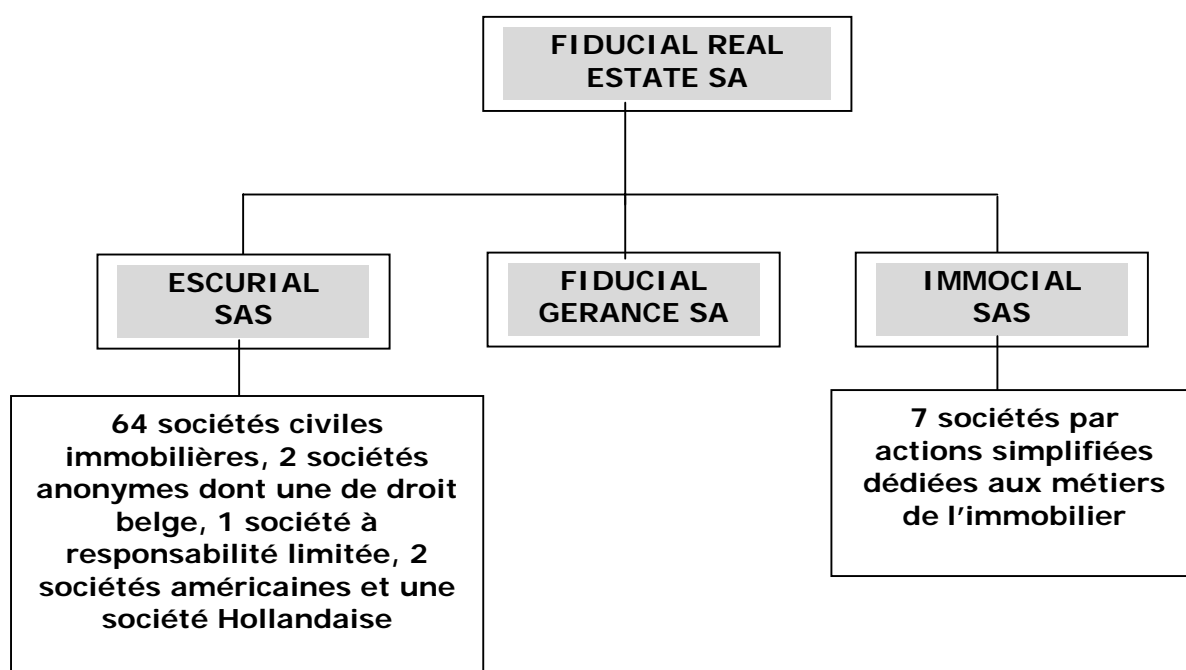
Globalement, les investissements réalisés sur l'exercice par les SCI du Groupe se décomposent comme suit :

	M <sup>2</sup>	K€	loyers 2007/08
- constructions nouvelles	3.632	6.536	279k€
- immobiliers acquis	7.258	9.504	366k€

Les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent un total de 4.902m<sup>2</sup> de S.H.O.N et une valeur d'actif au 30/09/2008 de 10.604k€ Pour les deux tiers cela concerne deux opérations livrées en décembre. L'immeuble de Columbia (USA) et une opération de bureaux à Nantes acquise en VEFA.

▪ **Organigramme du groupe**

L'organigramme simplifié du groupe, au 30 septembre 2008, est le suivant :



## 2. ACTIVITES DU GROUPE

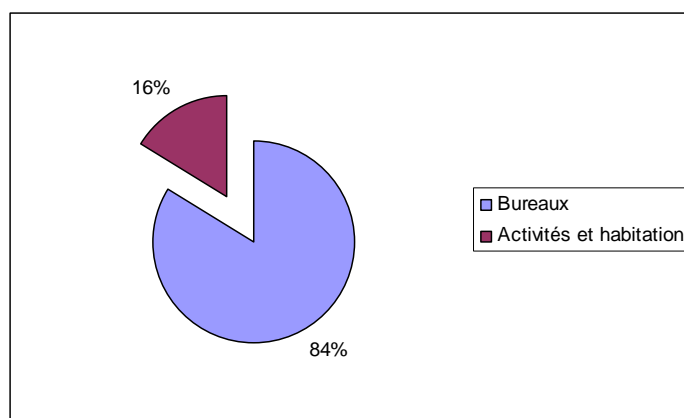
NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

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

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

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

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



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

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

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

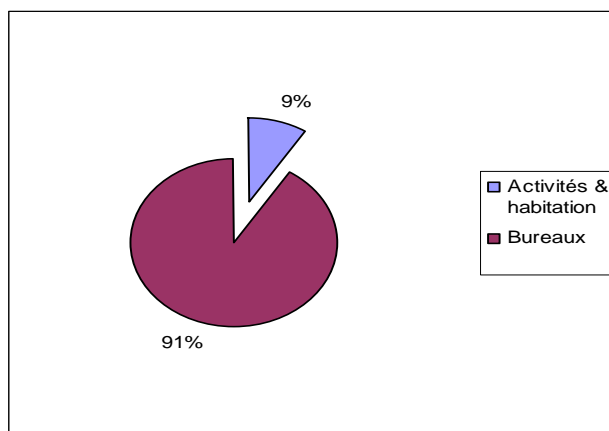
Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (SU m <sup>2</sup> )	Nb Sites	Immobilier de		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2007	343	166 174	34 540	200 714
- Constructions	8	3 632	-	3 632
- Acquisitions	12	6 314	944	7 258
- Cessions	-7	- 4 301	-	- 4 301
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>171 819</b>	<b>35 484</b>	<b>207 303</b>

Au niveau des cessions, la principale opération d'arbitrage de l'année concerne l'immeuble de la place de l'Iris à Courbevoie vendu en juillet 2008, et représente une surface de 3.720m<sup>2</sup>. Cet actif a généré sur l'année des loyers pour 507k€.

## Revenus locatifs 31.5 M€

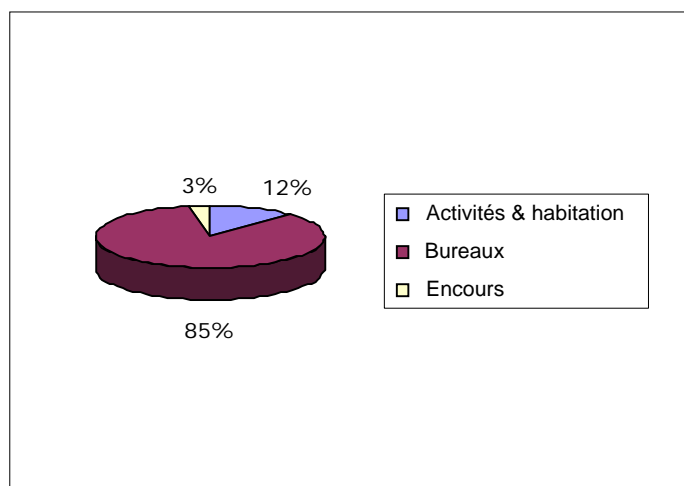
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.



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

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

## Patrimoine en valeur 354.7M€



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

Par Type de patrimoine

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

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

Par secteurs géographiques (cf aussi tableau joint ci-après)

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

Par ailleurs, Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations de services au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre, de construction, de gestion patrimoniale - notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de la SCPI Buroboutic- et de transactions.

Le chiffre d'affaires des activités s'élève à 7.792k€ sur l'exercice 2007/2008, contre 6.247k€ l'an dernier, soit une progression de 25%. La part du chiffre d'affaires externe connaît une progression encore plus importante passant de 3.871k€ à 5.332k€ (+38%) lié à l'activité de Fiducial Gérance (gestion de SCPI). Les prestations internes se stabilisent autour de 2.5m€ soit le tiers de l'activité.

### **3. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **3-1 : Les comptes consolidés**

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

- LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 374 M€ en valeur brute.



L'actif courant s'élève à 30.5 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 3.0 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.1 M€ les avances sur frais liés aux acquisitions,
- 6.0 M€ l'encours clients
- 11.9 M€ d'autres créances dont 7.9 M€ correspondant au solde de la vente de Iris Courbevoie (encaissé en décembre 2008),
- 8.0 M€ la trésorerie disponible

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 129.4 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 11.8 M€.

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

Les écarts d'évaluation étant considérés comme des décalages permanents, la provision pour impôt différé correspondante (54.6 M€) peut donc s'analyser économiquement comme une provision à caractère de réserve s'apparentant à des quasi fonds propres.

Le solde de la provision concerne principalement l'impôt différé (4.8 M€) sur les résultats acquis par les SCI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et qui n'ont pas encore supportés l'impôt le 30 septembre 2008 (exercice comptable sur l'année civile). Ce montant intègre notamment l'incidence de la cession de la place de l'Iris à Courbevoie.

- Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 146 M€ en progression de 4.2 M€.

- LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 31.4 M€ intégrant aussi des refacturations de charges (taxes, travaux) pour un chiffre d'affaires total de 36.8 M€
- Des charges d'exploitation pour 19.4 M€
- Un résultat opérationnel courant de 26.8 M€ contre 16.4 M€ l'exercice précédent dont 9.5M€ liés aux opérations d'arbitrage du patrimoine (1.5 M€ en 2006/2007)
- Une charge financière de 8.9 M€, identique à l'exercice précédent.
- Une fiscalité directe et différée de 6.3 M€
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 11.8 M€ contre 4.4 M€ l'an dernier.

### **3-2 : Les comptes sociaux**

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

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

L'essentiel du résultat provient des produits de participations (809 K€) reçus des filiales.

Le résultat financier enregistre un produit de 2 038 K€ et une charge de 864 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 914 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2008	2007
Chiffre d'affaires HT	-	-
Résultat d'exploitation	- 179	- 163
Résultat financier	1 174	990
Résultat courant	994	827
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	80	68
Résultat net	914	759

#### **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.

#### **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 30/09/2008, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 731 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 25.7 M€ au 30 septembre 2008, pour un actif immobilisé net de 65.2 M€.

La SAS Immocial a réalisé un bénéfice de 3.5 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 108 K€ au 30 septembre 2008, pour un actif immobilisé net de 717 K€.

Sur l'exercice clos le 30/09/2008, la société FIDUCIAL GERANCE a réalisé un bénéfice net de 1 188.2 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.5 M€ au 30 septembre 2008, pour un actif immobilisé net de 1.1 M€.

## 6. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 6-1 : Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2008, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

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

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

### 6-2 : Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

### 6-3 : Évolution du cours de la bourse

L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2008 a été la suivante :

2008	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	En titres
Janvier	51,50	41,00	1 425
Février	52,50	48,00	1 060
Mars	50,00	47,00	333
Avril	49,30	45,70	444
Mai	47,00	41,00	857
Juin	44,06	41,00	997
Juillet	41,00	37,60	1 821
Août	44,00	40,00	1 073
Septembre	44,20	42,50	598
Octobre	45,00	41,50	1 326
Novembre	43,00	42,00	306
Décembre	43,53	43,00	916

### 6-4 : Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

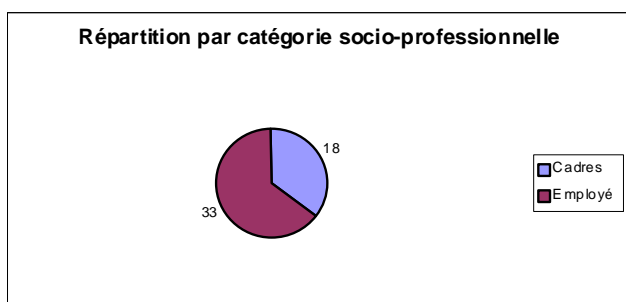
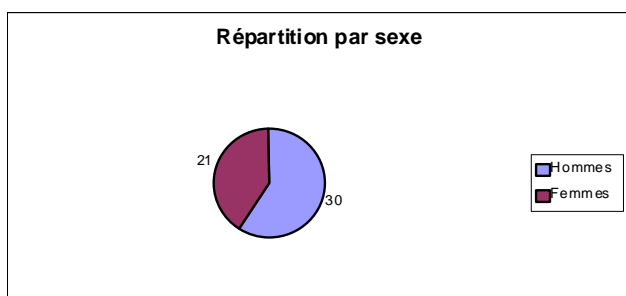
### 6-5 : Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

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

**a) dispositions sociales**

Au 30 septembre 2008, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 51 salariés en CDI (3 CDD).



Indicateurs 2008	Commentaires
Masse salariale (en K€)	1 698
Organisation du temps de travail	2 salariés sont à mi-temps
Formation	Les huit sociétés concernées du groupe Fiducial Real Estate sont soumises aux obligations de formation des employeurs de moins de dix salariés.

**b) dispositions environnementales**

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

A titre d'information, le montant des consommations relatives aux achats non stockés (électricité, eau, gasoil, etc.) s'élèvent à 330 K€ au 30 septembre 2008.

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

## **6-7 : Gestion des risques**

### **Risques financiers :**

#### Risque de taux :

L'exposition nette du groupe au risque de variation de taux d'intérêt est réduite par l'utilisation d'instruments financiers constitués de swap de taux d'intérêt. La nature des couvertures au 30/09/2008 et le montant des capitaux couverts sont présentés en annexe.

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

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

47% de la dette est couverte par des swaps.

#### Risque de change :

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

#### Risque sur actions :

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

### **Risques juridiques :**

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

### **Risques liés à l'environnement :**

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

#### Suppression de l'amiante

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

#### Peintures au plomb

Bien qu'interdites en France depuis 1948, des traces de peinture au plomb peuvent être présentes dans les immeubles d'habitations construits avant cette date.

En règle générale, les peintures des immeubles du groupe Fiducial Real Estate sont en bon état. Cependant, au préalable de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation, dans les immeubles antérieurs à 1948, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures.

#### Pollution des sols

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

#### Mise en sécurité des ascenseurs

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

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

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

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

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

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

### **Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle**

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

### **Assurances dommages**

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

## **7. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### *Conseil d'Administration*

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

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

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE  
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

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

### *Commissaires aux comptes*

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

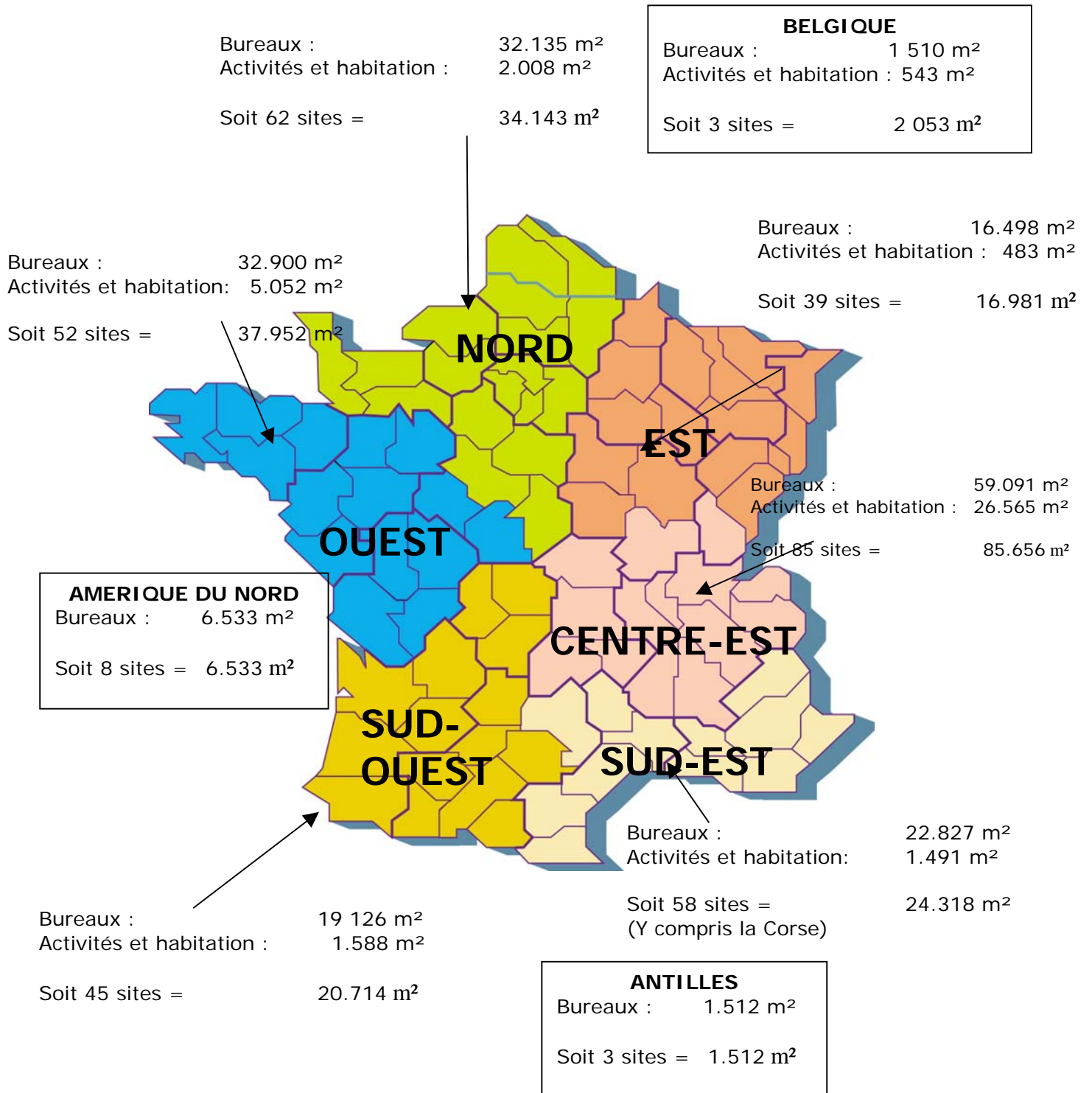
Cabinet BOREL et Associés  
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

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

Monsieur Pascal BOREL  
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

# SITUATION DU PATRIMOINE IMPLANTATION ET REPARTITION

Données en M<sup>2</sup>





#### **IV. 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

## **V. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés**

### **1. Rapport général sur les comptes sociaux**

#### **Rapport général des Commissaires aux Comptes**

Exercice clos le 30/09/2008

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold  
69006 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 2008 :

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

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

#### **Opinion sur les comptes annuels**

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

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

#### **Justification des appréciations**

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

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

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

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

### **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

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

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

vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à LYON, le 28 Janvier 2009

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

## 2. Rapport général sur les comptes consolidés

### Rapport des Commissaires aux Comptes Sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2008

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold  
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES  
1 avenue Dutrievoz  
69626VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2008 établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### **Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

#### **Justification des appréciations**

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

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

Les opérations de retraitement les plus significatives sont précisées dans l'annexe comptable. Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés du bien fondé et de la cohérence de ces retraitements.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

Fait à LYON le 28 Janvier 2009

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

## VI. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2007/2008

### 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 2007/2008

(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	
<b>Audit</b>																	
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																	
- Emetteur	34,5	39,0	49%	52%	34,5	39,0	86%	89%					69,0	78,0	61%	64%	
- Filiales intégrées globalement	36,5	35,6	51%	48%	5,5	4,7	14%	11%	3,0	3,0	100%	100%	45,0	43,3	39%	36%	
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																	
- Emetteur																	
- Filiales intégrées globalement																	
Sous-total	71,0	74,6	100%	100%	40,0	43,7	100%	100%	3,0	3,0	100%	100%	114,0	121,3	100%	100%	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux</b>																	
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	71,0	74,6	100%	100%	40,0	43,7	100%	100%	3,0	3,0	100%	100%	114,0	121,3	100%	100%	

N : Exercice 2007/2008

N-1 : Exercice 2006/2007