



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Annuel 2019



Sommaire

Rapport d'activité	page 4
Situation du Patrimoine	page 22
Comptes consolidés	page 26
Bilan	page 27
Compte de résultat	page 28
Tableau de Flux de trésorerie	page 29
Tableau de variation des capitaux propres	page 30
Annexe	page 31
Rapport des commissaires aux comptes	page 52
Comptes annuels	page 56
Bilan	page 57
Compte de résultat	page 58
Annexe	page 59
Notes explicatives sur les états financiers	page 60
Autres Informations	page 62
Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	page 63
Rapport des commissaires aux comptes	page 64
Attestation du Rapport Financier Annuel	page 68

1

Rapport d'activité du Groupe et de la société



Brive-la-Gaillarde (19)

1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2019	2018	2017
Chiffre d'affaires	82 287	77 266	73 666
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	60 568	58 215	57 483
Résultat opérationnel courant	34 691	33 371	31 184
Résultat opérationnel	33 712	33 247	32 574
Bénéfice net	30 162	26 343	21 127
Bénéfice net part du groupe	30 023	26 210	21 003
Résultat net par action (en euros)	12,49	10,91	8,75
Capitaux propres consolidés	363 842	338 918	314 774
Dettes financières	277 567	283 367	266 369
Dettes financières nettes*	231 081	239 812	217 473
Coûts de l'endettement financier	-6 484	-7 592	-8 469

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

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)	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	100 537	89 614	86 995
Non éligibles (*)	4 486 063	4 014 186	3 896 105
Total	4 586 600	4 103 800	3 983 100

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

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

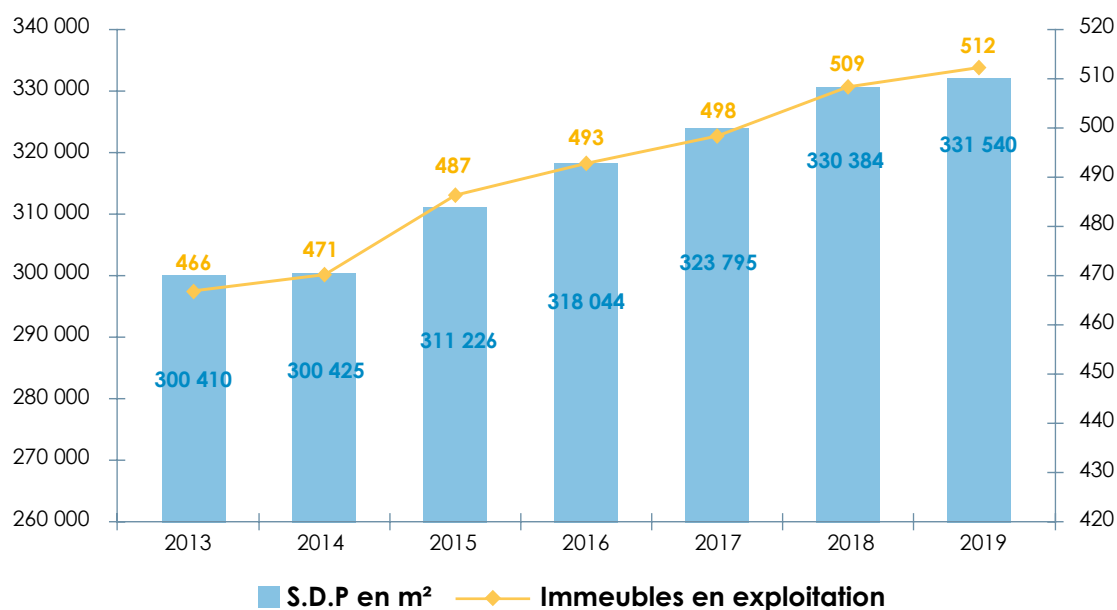
- Un chiffre d'affaires de 82,3 M€ en progression de 6,5 %.
- Un résultat opérationnel courant de 34,7 M€ (+4 %) et un résultat opérationnel de 33,7 M€.
- Un résultat net part du groupe de 30 M€ contre 26,2 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2019 un effet de change positif de +3,9 M€ contre un effet de change de +1,2 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 26,1 M€ pour 25 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 512 sites en exploitation représentant 331 540 m².
- Un endettement net de 231,1 M€ contre 239,8 M€ l'an dernier.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2019	2018	2017	2016
Nombre de sites	512	509	498	493
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	269 187	268 420	262 556	257 172
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	62 353	61 694	61 239	60 872
Surfaces totales (en m² S.D.P)	331 540	330 384	323 795	318 044

S.D.P : Surface De Plancher

L'évolution sur les 7 derniers exercices (hors Satolas vendu en 2016) est la suivante :



Le patrimoine se répartit entre des biens de 100 m² à + de 10.000 m².

	En nombre	En M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	199	28 695	26 964
Biens de 250 à 2.500 m²	291	186 069	169 872
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 404	69 748
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total Patrimoine	512	331 540	306 799

S.D.P = Surface De Plancher - S.U.B = Surface Utile Brute

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

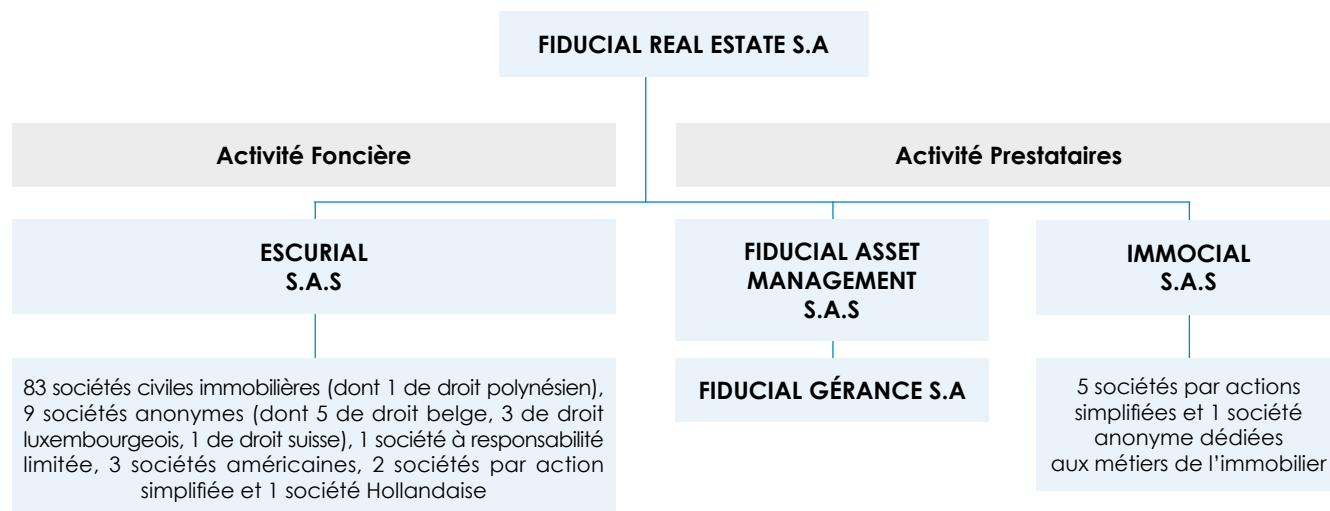
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2019 représentent une valeur de 57 399 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 15 511 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 2 276 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 110 structures juridiques au 30 septembre 2019, est le suivant :



Il est inchangé par rapport à celui de l'an dernier.

1.2 - Activités du groupe

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

■ **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers d'Escorial et de ses filiales (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Etranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

Elle en dégage des revenus locatifs en application des baux en vigueur et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens). Les données chiffrées sont présentées en paragraphe 1.2.2 - F : tableau ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine.

■ **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) au travers des filiales de F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, travaux, ..). Il en est dégagé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

- des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- des honoraires de transactions correspondant à un % des ventes d'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

Les données chiffrées sont présentées au point 1.2.3 - Données sur l'activité de prestations de services.

Le tableau ci-joint reprend pour ces deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

En milliers d'euros	2019			2018		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	60 568	21 719	82 287	58 215	19 051	77 266
Résultat Opérationnel courant	30 125	4 566	34 691	29 953	3 418	33 371
Résultat Opérationnel	29 388	4 324	33 712	29 522	3 725	33 247

Sur un plan géographique L'Activité Foncière est principalement effectuée en Europe. L'intégralité de l'Activité Prestataire est développée en France.

	Exercice 2019			Exercice 2018		
	Europe	Monde hors Europe	Total	Europe	Monde hors Europe	Total
Activité foncière						
Nombre de sites	488	24	512	485	24	509
en m² (S.U.B)	313 634	17 906	331 540	312 323	18 061	330 384
Chiffre d'affaires en k€	58 010	2 558	60 568	56 007	2 208	58 215
Activités prestataires						
Chiffre d'affaires en k€	21 179	-	21 719	19 051	-	19 051
Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE	79 729	2 558	82 287	75 058	2 208	77 266

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

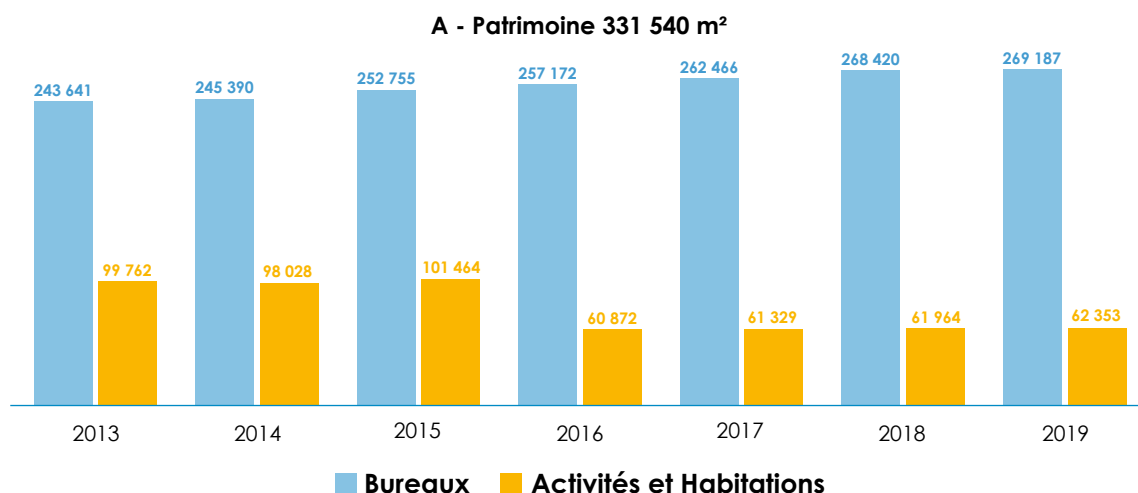
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 331 540 m² de S.D.P au 30 septembre 2019 stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 15 sites représentant 11 165 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3 627 m² à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 24 sites représentant 17 906 m².

Le poids de ces actifs est donné en note 1 de L'annexe des comptes consolidés.

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



Rappel : La variation de m² activités est en baisse en 2016 suite à la cession d'une plateforme logistique à Satolas.

À titre indicatif au 30 septembre 2019 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2018, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

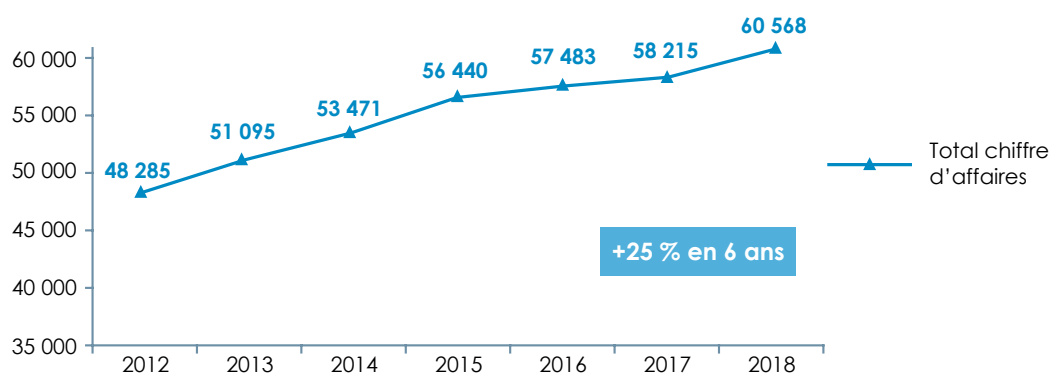
Situation du Patrimoine (en m ² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m ² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2018	509	268 420	61 964	330 384
+ Constructions	1	653	0	653
+ Acquisitions	4	1 437	389	1 826
- Cessions	-4	-2 237	0	-2 237
+/- ajustement surfaces*	2	914	0	914
Total au 30/09/2019	512	269 187	62 353	331 540

* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et mises à jour des mesures des locaux.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 4 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 2 237 m² pour un prix de 3,4 M€.

B- Revenus locatifs : 60,6 M€

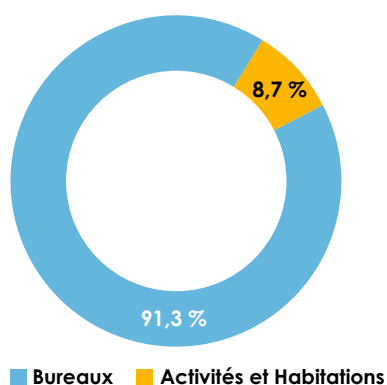
Les revenus locatifs s'établissent à 60,6 M€ contre 58,2 M€ l'an dernier soit en progression de 4,1 %.



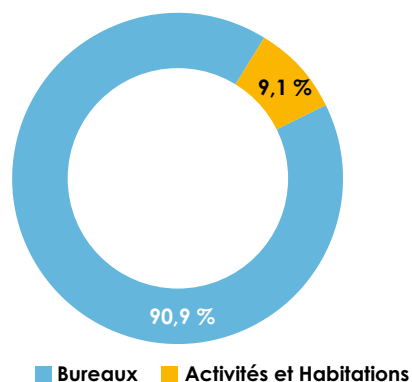
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

La répartition des loyers entre bureaux et locaux d'activités & habitations reste stable.

Exercice 2018/2019



Exercice 2017/2018



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 5 et représentent 2 479 m² pour des loyers en année pleine de 526 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	M ²	Loyer
BASTIA	France	Bureaux	01.12.2018	653	145 116
MIAMI 2	USA	Bureaux	01.12.2018	796	273 608
SAINT-CHAMOND	France	Bureaux	31.03.2019	450	42 049

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 35 659 m² et 6,339 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

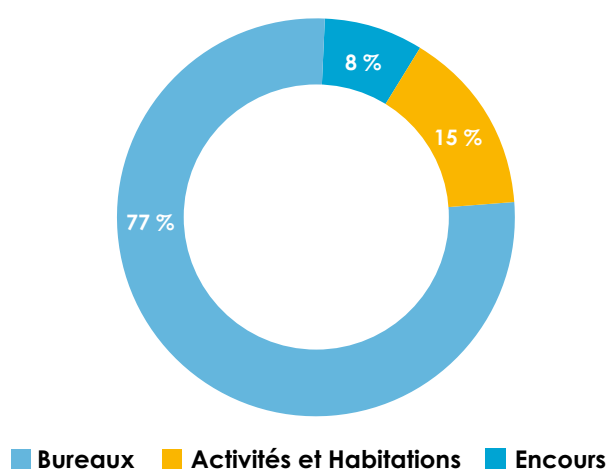
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 23 187 K€ soit 38 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 313
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 914
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 867
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	1 840
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 337
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 327
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 624	1 318
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 200
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	841
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	746
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	701
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	667
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	665
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - Nice	France	2 299	2 236	661
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	640
LA DAME DU MAINE	ANGERS Orgemont	France	2 922	2 784	565
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - Lille	France	2 698	2 437	538
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	534
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	France	4 995	4 860	512
TOTAL Sélection			91 105	85 252	23 187

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 745 M€

Il est rappelé que les immeubles de placements sont valorisés à leur coût d'acquisition sauf pour les immeubles ayant fait l'objet, en octobre 2004 lors du passage aux normes IFRS, d'une réévaluation à leur valeur de marché (Cf. Point 3-5-2-3).

Par Type de patrimoine



F - Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	55 283	52 969	52 334
- Activités et Habitations	5 285	5 246	5 149
Total revenus locatifs	60 568	58 215	57 483
Surfaces en m²			
- Bureaux	269 187	268 420	262 556
- Activités et Habitations	62 353	61 964	61 239
Total surfaces	331 540	330 384	323 795
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	2 237	338	1 358

1.2.3 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de 20 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1,7 Mds d'euros et les loyers de 97 M€.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires (K€) :

Natures des prestations	CA Conso 2019	CA Conso 2018	CA Conso 2017
Gestion Immobilière	20 486	18 154	15 384
Gestion Technique	1 233	897	799
Total	21 719	19 051	16 183

La part de l'activité prestataires connaît une croissance importante, passant de 19 051 K€ l'an dernier à 21 719 K€ (+14 %). Cela est lié principalement à la progression de l'activité de collecte sur les SCPI.

Les honoraires récurrents de gestion immobilière (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 9 368 K€ sur un total de 20 486 K€.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 773,6 M€ en valeur brute et 627,4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 72,8 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 20,5 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2,1 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 8,5 M€ d'encours clients ;
- 7,9 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 33,8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 362,4 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 30 M€.

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2019 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les sociétés concernées, intégrées fiscalement, constatent dans leurs résultats les produits liés au CICE.

Au 30 septembre 2019, les impôts différés nets s'établissent à 2,9 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 2,4 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 205,1 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 277,6 M€ dont 203,8 M€ auprès des établissements de crédit et 21,5 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 69,7 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 5,7 M€ et des dépôts de garantie pour 12,7 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 60,6 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 21,7 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 82,3 M€ en hausse de 5 M€ (soit +6,5 %).
- Des charges courantes pour 47,6 M€ dont 14,2 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 34,7 M€ contre 33,4 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 33,7 M€ contre 33,2 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 6,5 M€, en diminution de 1,1 M€ par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 7,6 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour +3,9 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse du fait de la réappréciation du dollar et du franc suisse par rapport à l'euro.
- Une fiscalité directe et différée de -1 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 30 M€ contre 26,2 M€ en 2018.

1.3.2 - Les comptes annuels 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.

Le résultat financier provient des produits nets de participations (+8 513 K€) reçus des filiales et un produit net de 310 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 8 536 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2019	2018	2017
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-287	-278	-282
Résultat financier	8 823	8 852	5 948
Résultat courant	8 536	8.574	5 666
Résultat exceptionnel	-	+3	-354
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	8 536	8 577	5 311

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances au 30 septembre sont les suivantes (données en Euros) :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

(A) Tranche de retard de paiement

Nombres de factures concernées	2											
Montant total des factures concernées (TTC)	21 301					0						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	7,95 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	0											0
Montant total des factures exclues (TTC)	0											0

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats	- Délais contractuels : conditions générales de ventes
--	---	--

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.

L'activité Foncière dispose d'un carnet d'opérations en cours d'acquisition ou de construction qui doit lui permettre d'assurer la continuité de la progression de son parc et de ses revenus tout en maintenant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Les activités Prestataires, devraient continuer leur développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de services en matière de gestion immobilière.

FIDUCIAL REAL ESTATE, de par sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement en profitant notamment des opportunités qui devraient se présenter. Le Groupe continuera à veiller à la sélectivité des investissements tant en terme de rendement que de valorisation future.

1.5 - Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des sociétés ESCURIAL, IMMOCIAL et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

Sur l'exercice clos le 30.09.2019, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 10 004 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 48 174 K€ au 30 septembre 2019, pour un actif immobilisé net de 72 428 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2019 un bénéfice de 984 K€ provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 163 K€ au 30 septembre 2019, pour un actif immobilisé net de 613 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire unique de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2019 avec des capitaux propres s'élevant à 9 065 K€ dont 2 724 K€ de bénéfice (produits de participations net des charges d'emprunt) pour un actif immobilisé net de 36 735 K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2019, 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 FIDUCIAL Financial Services détient 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 L.255-208 et L.255-209 du code de commerce.

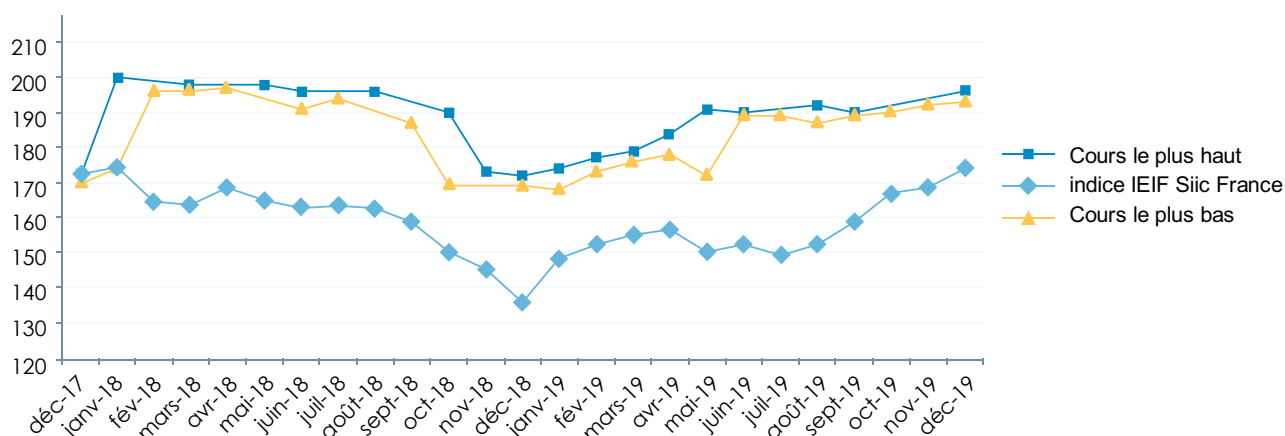
Par application de l'article L.225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

1.6.3 - Évolution du cours de bourse :

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la Bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2018/2019 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-17	172,50	172,50	169,99	126	2 994
janv-18	174,46	200,00	174,00	616	3 028
févr-18	164,43	199,00	196,00	244	2 854
mars-18	163,54	198,00	196,00	106	2 838
avr-18	168,54	198,00	197,00	50	2 925
mai-18	164,85	198,00	194,00	188	2 861
juin-18	162,73	196,00	191,00	508	2 824
juil-18	163,29	196,00	194,00	165	2 834
août-18	162,77	196,00	190,00	272	2 825
sept-18	158,80	193,00	187,00	249	2 756
oct-18	150,09	190,00	169,00	456	2 605
nov-18	145,14	173,00	169,00	280	2 519
déc-18	135,73	172,00	169,00	149	2 356
janv-19	148,38	174,00	168,00	181	2 575
févr-19	152,39	177,00	173,00	278	2 645
mars-19	154,97	179,00	176,00	466	2 690
avr-19	156,68	184,00	178,00	238	2 719
mai-19	150,07	191,00	172,00	145	2 605
juin-19	152,35	190,00	189,00	21	2 644
juil-19	149,11	191,00	189,00	42	2 588
août-19	152,18	192,00	187,00	223	2 641
sept-19	158,74	190,00	189,00	31	2 755
oct-19	166,98	192,00	190,00	118	2 898
nov-19	168,59	194,00	192,00	56	2 926
déc-19	174,02	196,00	193,00	114	3 020

Au 01.10.2018, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 189 euros. Au 30.09.2019, le cours de clôture de l'action est de 190 euros soit une capitalisation de 458,7 M€.



1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code et ce pour un montant de 27.4 K€ au niveau du Groupe.

Il n'a été procédé à aucune réintégration visée par l'article 39-5 du Code général des impôts.

1.6.5 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la clôture de l'exercice.

1.7 - Informations sociales et environnementales

FIDUCIAL REAL ESTATE, acteur sur différents métiers de l'immobilier en tant que foncière, constructeur et gestionnaire de biens pour son propre compte ou pour celui de ses clients, privilégie une approche durable et responsable dans ses activités.

1.7.1 - Informations sociales

1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2019, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 102 salariés en CDI.

Par sexe en ETP



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes.

En 2019, FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (9 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2019, contre 7 au 30 septembre 2018).

1.7.1.2 - Formation

La firme FIDUCIAL REAL ESTATE investit dans la formation de ses collaborateurs.

Sa politique de formation professionnelle continue a deux priorités :

- formations continues pour maintenir les compétences clés des collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions ;
- formations aux outils informatiques.

Le nombre total d'heures de formation en 2019 s'élève à 641 heures, contre 891 heures en 2018 dont 163 H au titre des actions de sécurité.

1.7.2 - Informations environnementales

FIDUCIAL REAL ESTATE a pour stratégie de construire, acquérir ou rénover, gérer des immeubles qui privilégient pour les clients un outil adapté aux besoins de leurs métiers, assurant aux salariés des conditions de travail optimum et assurant un coût global d'exploitation – loyers et charges – performant tout en limitant ses impacts environnementaux. Au titre des métiers exercés par FIDUCIAL REAL ESTATE, les principaux enjeux identifiés en termes d'aspects environnementaux sont :

- le respect des réglementations en vigueur ;
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie.

FIDUCIAL REAL ESTATE a identifié et mis en œuvre les axes d'amélioration et les actions suivants :

1.7.2.1 Management, outils de suivi, chartes types

Mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques.

Mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations.

Instauration d'une politique de contrats-cadres qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc.

1.7.2.2. Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

Suite au référencement de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur de nouveaux bâtiments en 2019 (Lons le saunier, Lège Cap Ferret, Clermont/Aubières, Dreux, Brest, Les Sables d'Olonnes).

Fluides frigorigènes et installations CVC : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement progressif des groupes de production de froid. À titre d'exemple, le système du site de Meylan a remplacé en 2019 et des améliorations des dispositifs de climatisation ont été effectuées sur les sites de Paris/Bourdon, Tournon, Lège Cap Ferret, Les Sables d'Olonnes, Auxerre, Clermont/Aubières, Alès.

Toitures et équipement photovoltaïques : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 17 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 101 893 kWh sur l'exercice.

1.7.2.3 – Suivi et mesures des consommations d'énergie et rejets de Gaz à Effets de Serres

1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie finale

FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2019 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

■ Comme en 2018, 192 sites en pleine propriété ont fait l'objet d'un suivi des consommations énergétiques sur l'exercice.

Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés en énergie primaire.

	2017	2018	2019
Nombre de sites	189	192	192
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 907 847	20 268 591	20 626 834
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m²/an)	216	218	218
Référence Nationale	429	422	394

La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 218 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 394 kWh EP/m²/an selon l'OID 2018.

	Nb de sites	Répartition
A ≤ 50	24	13 %
B 51 à 110	22	11 %
C 111 à 210	29	15 %
D 211 à 350 moyenne FIDUCIAL = 218	59	31 %
E 351 à 540 moyenne France = 394	45	23 %
F 541 à 750	10	5 %
G > 750	3	2 %
Unité énergie primaire (kWh EP/m²/an)	192	100 %

FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit sa coopération avec un prestataire réalisant des audits énergétiques réglementaires. L'objectif reste de programmer la mise en place d'actions d'améliorations sur les exercices à venir.

1.7.2.3.2 Suivi des Emissions de Gaz à Effets de Serre (GES)

Pour les 192 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2017	2018	2019
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 534	2 049	2 484
Rejets de GES en Kg/ m² ⁽¹⁾	12.39	10.3	12.5
Référence nationale ⁽²⁾	21	20	18

(1) Données exprimées en t CO₂ éq/an

(2) Selon OID (Baromètre 2015 à 2018 de la performance énergétique bureaux)

Les émissions surfaciques de gaz à effet de serre sur l'exercice (moyennes pondérées des surfaces exprimées en kg équivalent CO₂ par mètre carré par an) sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 5	79	41 %
B	6 à 15	98	51 %
C	16 à 30	14	7 %
D	31 à 60	1	1 %
E	61 à 100	0	0 %
F	101 à 145	0	0 %
G	> 145	0	0 %
Unité (kg CO ₂ éq/m²/an)		192	100 %

92 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B. La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO₂ s'établit à 12.5 kg CO₂ éq/ m² pour une moyenne nationale de 18 kg CO₂ éq/m² selon le dernier rapport OID 2018.

La longue période de canicule de 2019 explique principalement la progression des consommations liées aux dispositifs de climatisation (bureaux et entrepôts). Au-delà des améliorations continues apportées à nos systèmes de CVC (CF point 1.7.22), des actions visant, notamment, à traiter les toitures terrasses sont en cours d'identification afin d'augmenter les effets de réverbération et réduire les consommations.

1.7.2.4. Pollution

La structure du patrimoine de FIDUCIAL REAL ESTATE n'est pas de nature à s'exposer aux risques sanitaires importants mais FIDUCIAL REAL ESTATE a opté pour une démarche préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

- **Gestion de l'amiante** : en plus de la constitution du DTA (Dossier Technique Amiante) pour chaque bâtiment et le repérage des matériaux amiantés de la liste A (Flocages, Calorifugeages et faux plafonds), le décret N°2011-624 du 3 juin 2011 impose aux propriétaires de biens bâtis, l'ajout du repérage des matériaux amiantés de liste B (Enduits, panneaux de cloisonnements et de plafonds, dalles de sols, conduits de fluides, clapet et volets de gaines, joints coupe feu, accessoires et éléments constitutifs de toitures) ainsi que le suivi de l'état des matériaux. Cela se traduit soit par une évaluation périodique de l'état de conservation, soit par la réalisation de travaux de confinement ou de retrait des matériaux.
- **Systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes doivent faire l'objet d'un remplacement systématique en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Meylan en 2019.
- **Pollution des sols** : dans le cas d'un risque potentiel lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur

1.8 - Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (L.225-100-15°)

1.8.1 - Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société mère et les sociétés qui constituent le groupe ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Le système de contrôle interne a également pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise notamment les risques comptables et financiers (erreur ou fraude...), mais aussi les risques opérationnels divers, les risques stratégiques ainsi que les risques de conformité.

Concernant les risques liés à l'activité, ces derniers sont recensés et décrits dans le rapport de gestion en point 1.8.2 « Gestion des Risques ».

Le contrôle interne contribue à assurer au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration la permanence des actions visant à la limitation, la réduction des risques et l'atteinte des objectifs sans toutefois fournir une assurance absolue au management que ces risques sont totalement éliminés.

Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne

Les acteurs ou les structures exerçant des activités de contrôle sont les suivants :

La Direction de l'immobilier

La Direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le Conseil d'Administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne.

Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants.

La direction de l'immobilier comprend quinze (15) membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

Le Comité immobilier

Le Comité immobilier se réunit périodiquement. Il procède aux études d'opportunité sur les projets d'acquisition, de construction ou de cession d'actif immobilier, valide leur intérêt, et prépare les décisions d'arbitrage et d'investissement selon les orientations stratégiques du groupe. Il est composé de trois (3) membres.

La Direction administrative et comptable

La Direction administrative et comptable administre les systèmes de comptabilité générale et analytique de la société, ainsi que la trésorerie. Elle gère également les aspects réglementaires et fiscaux en liaison avec la direction juridique et la direction fiscale. Elle assure enfin la planification budgétaire et le contrôle de gestion sur la base d'un reporting trimestriel et effectue de façon ponctuelle des analyses spécifiques.

La Direction juridique

La Direction juridique est responsable de la sécurité juridique des activités, des engagements et opérations effectuées par le groupe. Dans le cadre de ses missions, elle intervient en amont avec une activité de conseil auprès de la Direction générale, des Directions fonctionnelles et opérationnelles ; elle est aussi en charge de la gestion des éventuels contentieux. Elle veille également à la protection juridique des marques du groupe et à la conformité des réglementations notamment financières.

La Direction juridique est également chargée de la gestion centralisée de la couverture des risques et de la gestion d'un programme d'assurance groupe (polices dommages-ouvrages, responsabilité civile, transport etc.).

La Direction de l'audit interne

La Direction de l'audit interne groupe a été créée en avril 2004.

Son objectif est d'apporter au Président de la société l'assurance que le système de contrôle interne répond à la double obligation de sécurité des actifs et d'efficacité économique. L'audit interne intervient dans le but :

- d'exprimer un avis sur le niveau de contrôle interne et sur l'efficacité de l'organisation des fonctions concernées,
- d'informer la Présidence des insuffisances relevées et des risques encourus,
- de recommander des mesures correctives et préconiser des actions d'améliorations.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire présente au niveau du Groupe, la Direction de l'Audit Interne propose annuellement dans le cadre du Plan d'audit Groupe a minima une thématique spécifique relative à FIDUCIAL Real Estate. Cette thématique fait l'objet d'une validation par la Direction Générale.

À l'issue de la ou des missions diligentées, les résultats des travaux sont présentés à la Direction Générale. Un plan d'action est défini, dont la mise en œuvre est suivie par la Direction de l'Audit Interne.

Au cours de l'exercice écoulé, la Direction de l'Audit interne, en lien avec les services et directions a :

- Coordonné la production du rapport sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises issu du Grenelle de l'environnement. Ce rapport a été certifié par l'organisme certificateur puis par nos Commissaires aux comptes.
- Déployé le code anticorruption "dit Sapin II" ainsi que les procédures qui en découlent dont la procédure "conflits d'intérêts" et "cadeaux".
- Poursuivi les travaux de mise en conformité RGPD.
- Formalisé la processus de déroulement des missions d'audit et de notation des recommandations et des missions.
- Produit une documentation de conformité liée aux achats frais généraux et aux fournisseurs, renforçant nos exigences et nos procédures vis à vis des diverses parties prenantes.

La Direction de l'Audit interne a poursuivi ces interventions en liaison avec les Directions Générales et opérationnelles concernées :

- la mise à jour des procédures métier accessibles par les collaborateurs concernés
- la prise en compte des évolutions réglementaires liées aux réglementations MIF2, PRIIPS, DDA
- la mise en place d'un Comité de coordination trimestriel de conformité et de contrôle interne, visant à assurer la veille et l'échange d'information réglementaire, avec le Responsable. Conformité et Contrôle interne pour FIDUCIAL GÉRANCE et avec les autres métiers financiers.

Enfin les actions suivantes s'inscrivent également dans le contrôle réglementaire de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- la supervision de la réglementation RGPD en collaboration avec le service juridique et le métier afin de répondre aux nombreuses sollicitations en la matière.

Le Comité d'Audit

La mission du Comité d'Audit n'est pas détachable de celle du Conseil d'Administration qui garde la responsabilité d'arrêter les comptes sociaux et consolidés.

Le Comité d'Audit a pour mission de suivre et de contrôler le processus d'élaboration des comptes et de l'information financière.

Composition et fonctionnement

Le Comité d'Audit (ci-après désigné « le Comité ») est composé d'au moins trois (3) membres, désignés par le Conseil d'administration de la Société et choisis au sein de ce Conseil. Ils sont nommés pour une durée coïncidant avec celle de leur mandat de membre du Conseil d'administration. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé et ce, en même temps que le mandat des membres du Conseil d'administration.

Les critères d'appréciation des compétences et d'indépendance sont identiques à ceux appliqués aux administrateurs.

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

Les membres du Comité peuvent s'adjoindre une personne extérieure disposant d'une expérience professionnelle en matière financière ou comptable.

Attributions

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce et aux réglementations européenne et nationale applicables aux établissements de crédit, le Comité d'Audit assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et ainsi que celui des risques de toutes natures auxquels la Société est exposée.

À cet effet, il est, notamment, chargé des missions suivantes:

1. Suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
2. Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne,
3. Émission d'une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale,
4. Suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission,
5. Vérification du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance définies par les dispositions applicables en la matière,
6. Approbation de la fourniture des services mentionnés à l'article L.822-11-2 du Code de commerce,
7. Compte-rendu régulier au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions.

Les Commissaires aux comptes

Dans le cadre de leurs diligences de certification des comptes annuels, les commissaires aux comptes sont amenés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations visant à améliorer ces procédures.

Les Co-Commissaires aux Comptes ont participé aux deux réunions du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration relatif à l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Les procédures significatives quant à leur impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société

L'organisation de la société a conduit à la mise en place des principales procédures de contrôle interne :

- de fonctionnement courant, qui fixent les règles de décision et de circulation des documents pour les fonctions opérationnelles de l'entreprise et déterminent les pouvoirs conférés à chaque intervenant ;
- d'engagement de dépenses (salaires, frais généraux, gros entretiens, investissements) qui obéissent à des règles précises : chaque dépense doit faire l'objet d'une autorisation avant d'être engagée, selon un processus hiérarchique défini ;
- de contrôle budgétaire permettant d'assurer un suivi analytique de la performance de chaque centre budgétaire, une analyse des charges et la maîtrise de leur évolution ;
- relatives à la gestion des ressources humaines : mise en œuvre des recrutements, évolution de la masse salariale, contrôles des frais de déplacement ;
- de facturations, établies selon un rythme trimestriel ;
- de délégations de signature bancaire limitées, permettant d'assurer la sauvegarde du patrimoine.

En complément, des procédures de contrôle interne spécifiques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ont été déployées. Le contrôle interne existant au sein de la fonction comptable s'analyse de la façon suivante :

- la fonction comptable, placée sous l'autorité du directeur administratif et comptable, est centralisée afin de permettre une meilleure maîtrise et une rationalisation de l'information financière et comptable des différentes entités du groupe (FIDUCIAL REAL ESTATE, notamment) ;
- la comptabilité de la société et des filiales de la branche prestations de services est tenue sur un progiciel comptable, celle des filiales de l'activité foncière sur un applicatif professionnel ;
- chaque collaborateur comptable a un rôle et des responsabilités clairement définis. Au-delà des enregistrements comptables, ils effectuent un suivi permanent des comptes qui sont sous leur responsabilité ;
- la Direction Administrative et Comptable effectue par ailleurs une supervision permanente des travaux de son équipe et participe activement à l'élaboration des arrêtés annuels et intermédiaires ;
- le système de reporting financier trimestriel permet de suivre l'évolution de la performance de la société afin de la comparer au budget ;
- les comptes semestriels et annuels font l'objet d'un examen par les commissaires aux comptes de la société ;
- chaque semestre, les états financiers de chaque filiale sont envoyés au service de consolidation du groupe. Celui-ci analyse et contrôle les fichiers fournis par les responsables comptables de chacune des filiales et les intègre dans un programme de consolidation « Talentia CPM consolidation reporting ». Il assure également les retraitements de consolidation ;
- le département juridique gère l'ensemble des questions légales et réglementaires relatives :
 - à la gestion administrative des contrats et des assurances,
 - à la préparation des séances des Conseils d'Administration et d'Assemblées Générales.

1.8.2 - 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 et des crédits bails au 30 septembre 2019 s'élève à 225,4 M€ (Cf. note 8).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 78 %.

Risque de change :

Au 30/09/2019 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en Suisse. Ces activités représentent des actifs immobiliers bruts de 50 993K USD et de 89 443 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2019	30.09.2018
Dollars / euros	0,91840	0,86386
Franc Suisse / euros	0,92190	0,88370

Risque sur actions :

Au 30/09/2019 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 et 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.

1.9 - 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 : Madame Michèle SEPHONS

Société FIDUCIAL
41, rue du capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
Représentée par Madame Chrystel SOARDI

Comité d'Audit :

- Président : Monsieur Hubert JACOLIN
- Membres : Madame Michelle SEPHONS
Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE

Commissaires aux comptes :

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

Cabinet BOREL et Associés
17 rue Louis Guérin - Immeuble Odin - 69100 VILLEURBANNE
- Suppléants : Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
17 rue Louis Guérin - Immeuble Odin - 69100 VILLEURBANNE

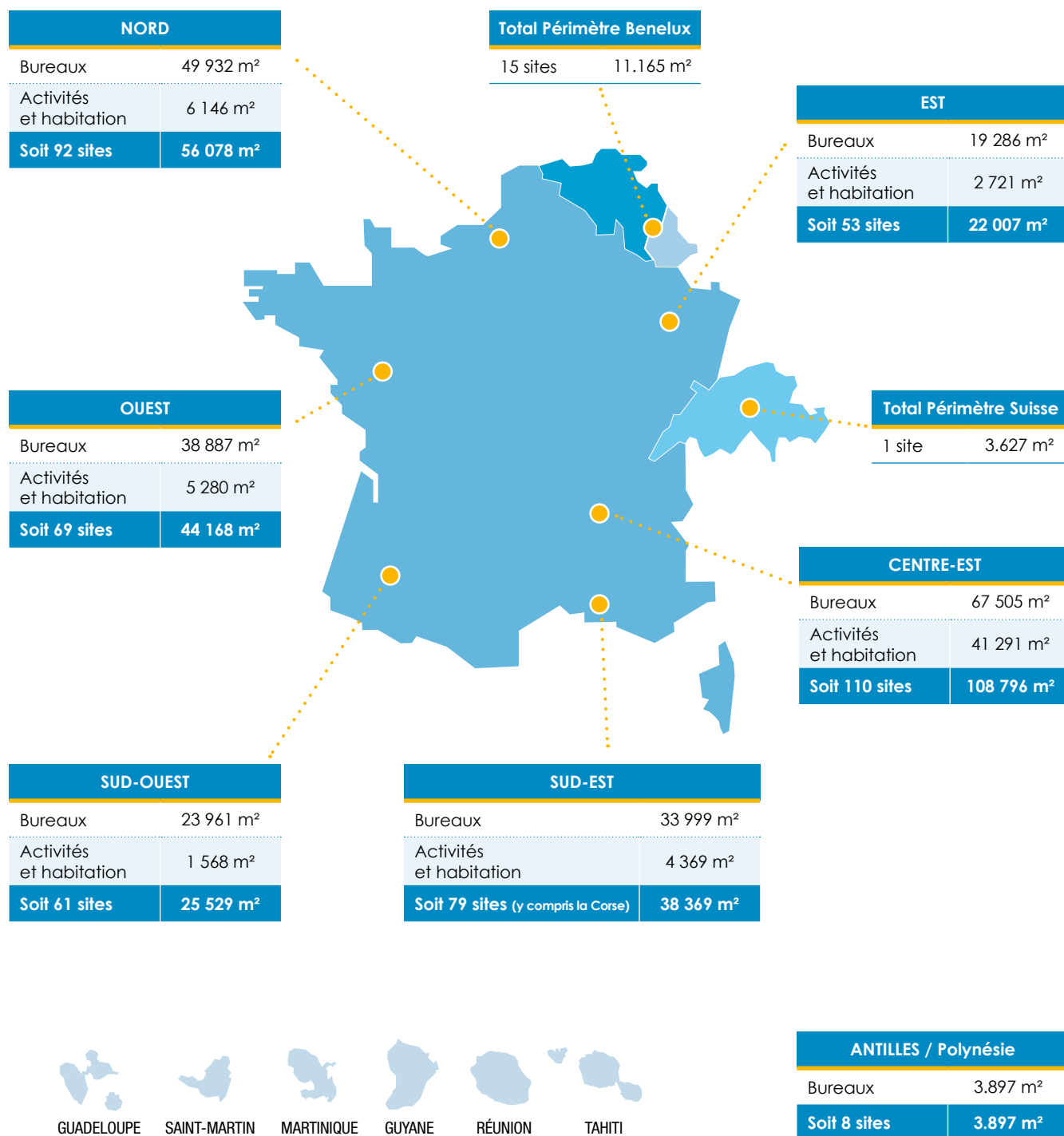
2

Situation du patrimoine



Langon (33)

2.1 - Implantation et répartition du patrimoine en Europe et DOM/TOM



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	251 611 m ²
Activités et habitation	62 023 m ²
Soit 488 sites	313 634 m²

2.1 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



Total Périmètre États-Unis	
24 sites	17 906 m ²

3

Comptes consolidés



Lorient (56)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2019			30.09.2018
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	26 883	887	25 996	26 171
Immeubles de placement	1	744 637	144 627	600 010	587 281
Immobilisations corporelles	1	746	674	72	79
Actifs financiers	1	1 321	25	1 296	1 672
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	131
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		773 587	146 213	627 374	615 334
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	20 469	1 336	19 133	18 672
Clients et autres débiteurs	3	18 595	1 060	17 535	14 536
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	33 767	-	33 767	31 149
TOTAL ACTIFS COURANTS		72 831	2 396	70 435	64 357
TOTAL ACTIF		846 418	148 609	697 809	679 691

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2019	30.09.2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	-	307 328	286 218
Résultat net -Part Groupe	-	30 023	26 210
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	5	362 351	337 428
Participation ne donnant pas le contrôle	-	1 491	1 490
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	5	363 842	338 918
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	2 678	2 700
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	2 895	2 510
Passifs financiers long terme	8	207 893	210 490
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		210 788	213 000
Passifs courants			
Passifs financiers court terme	8	69 671	72 877
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	49 827	50 512
Dettes sur immobilisations	9	1 003	1 684
TOTAL PASSIFS COURANTS		120 501	125 073
TOTAL PASSIF		697 809	679 691

3.2 - Compte de résultat consolidé (en Milliers d'euros)

	Notes	30.09.2019	30.09.2018
CHIFFRE D'AFFAIRES	13	82 287	77 266
Achats consommés	-	-810	-779
Charges de personnel	-	-6 547	-6 381
Charges externes	14	-20 770	-19 375
Impôts et taxes	-	-5 881	-5 417
Dotation aux amortissements et dépréciations	15	-14 174	-12 920
Reprise de provisions pour dépréciation	-	434	545
Autres produits d'exploitation	-	694	961
Autres charges d'exploitation	-	-542	-529
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	34 691	33 371
Autres produits et charges opérationnels	16	-979	-124
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	33 712	33 247
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	223	243
Coût de l'endettement financier brut	-	-6 707	-7 835
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-6 484	-7 592
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	3 922	1 209
CHARGE D'IMPOT	18	-988	-520
RÉSULTAT NET	-	30 162	26 343
dont part revenant au Groupe	-	30 023	26 210
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	139	133
NOMBRE D'ACTIONS	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		12,49	10,91
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		12,49	10,91

Présentation du résultat global :

Résultat net	Ref	30 162	26 343
Écarts de conversion	-	-69	-14
Ecarts actuariels PIDR	-	-19	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	-397	2 230
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-12	-18
RÉSULTAT GLOBAL		29 665	28 541
Part du groupe	-	29 526	28 408
Participation ne donnant pas le contrôle	-	139	133

3.3 - Tableau des flux de trésorerie consolidé (en Milliers d'euros)

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2019	30.09.2018
Opérations d'exploitations			
Résultat net	-	30 161	26 343
Amortissements et provisions	1	14 042	12 342
Plus et moins-values de cession	-	573	83
Impôt différé	18	633	78
Variation du besoin en fonds de roulement	-	-2 166	2 205
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	43 243	41 051
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-25 416	-39 837
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 408	501
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-76	-448
Cessions d'actifs financiers	1	439	39
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	-1 272	-1 120
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-22 917	-40 865
Opérations de financements			
Dividendes versés	-	-4 725	-4 170
Nouveaux emprunts	8	28 953	40 865
Remboursements d'emprunts	8	-32 703	-30 304
Variation des comptes courants	-	-5 052	-19 860
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	24	17
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-13 503	-13 452
VARIATION DE TRÉSORERIE	-	6 823	-13 266
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	-	-6 712	6 554
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	-	111	-6 712

3.4 - Tableau de variation des capitaux propres (en Milliers d'euros)

	Note	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2017		25 000	219 624	21 003	47 247	475	313 349	1 425	314 774
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	21 003	-21 003	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 104	-	-	-	-4 104	-66	-4 170
Résultat de l'exercice		-	-	26 210	-	-	26 210	133	26 343
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	2 212	-	2 212	-	2 212
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	-	-	-	-	-
- Écart de conversion		-	-	-	-	-14	-14	-	-14
Variation de périmètre		-	136	-	-	-	136	-2	134
Corrections d'erreurs *		-	-361	-	-	-	-361	-	-361
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2018		25 000	236 298	26 210	49 459	461	337 428	1 490	338 918
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	26 210	-26 210	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 587	-	-	-	-4 587	-138	-4 725
Résultat de l'exercice		-	-	30 023	-	-	30 023	139	30 162
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	-409	-	-409	-	-409
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	-19	-	-19	-	-19
- Écart de conversion		-	-	-	-	-69	-69	-	-69
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-16	-	-	-	-16	-	-16
Au 30/09/2019		25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842

* Correction base ID

3.5 - Annexe aux comptes consolidés

3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2019 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2019 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 2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2018, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- Amendements IAS 40 – Transfert d'immeuble de placement ;
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ;
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- IFRIC 11 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée.

IFRS 9 « Instruments financiers » : redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation et de comptabilité de couverture. Cette norme remplace la norme IAS 39 sur les instruments financiers depuis le 1^{er} octobre 2018 et n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Amendements IAS 40 « Transfert d'immeuble de placement » : sans impact sur les comptes du Groupe.

IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : cette nouvelle norme, qui a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées, introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis.

Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 « Contrats de location ».

En conséquence, les revenus locatifs de l'activité foncière ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme. La norme s'applique aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Les revenus de l'activité prestataires sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus. Les autres normes entrées en application au 1^{er} octobre 2018 sont sans objet pour le groupe.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2019, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendements IAS 19 – Avantage du personnel : modification, réduction ou liquidation d'un régime ;
- Amendements IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises ;
- IFRS 16 – Contrat de location ;
- IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » viendra remplacer la norme IAS 17, et trouvera à s'appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, soit, pour notre société, la première fois pour les comptes semestriels clos au 31 mars 2020.

En tant que bailleur :

Les revenus de l'activité foncière sont des contrats de location simple. Ils sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Ils sont généralement quittancés à terme à échoir ; le montant des loyers appelés sur la période suivante est constaté en produits constatés d'avance.

En tant que preneur :

L'impact principal pour FIDUCIAL REAL ESTATE de cette nouvelle norme serait la comptabilisation d'un actif lié au droit d'utilisation des biens faisant aujourd'hui l'objet d'un contrat de location simple, et, au passif, d'une dette financière représentative de cette obligation locative.

Les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont dans leur très grande majorité hébergées dans des locaux dont FIDUCIAL REAL ESTATE est déjà propriétaire ou crédit preneur. Les contrats de locations immobilières avec des tiers, de même que les contrats de location automobiles sont marginaux.

Le Groupe détient 32 contrats de location, entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16, représentant une charge annuelle de loyers d'environ 116 K€ au titre de l'exercice 2019.

L'adoption de la norme IFRS 16 impactera principalement la comptabilisation des baux de location immobilière et des contrats de location de véhicules. Au cours de l'année 2019, le Groupe a procédé au recensement et à l'exploitation des données nécessaires à l'application de la norme IFRS 16. Il s'est doté d'un logiciel permettant d'assurer de manière intégrée le suivi de ces contrats de location qui sera opérationnel au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2020. Le Groupe a décidé d'adopter, comme méthode de transition, au 1^{er} octobre 2019 la comptabilisation de l'effet cumulatif de l'application initiale de la norme à la date de première application. À ce jour, le Groupe a choisi d'appliquer les deux exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats suivants :

- contrats de location de biens de courte durée ;
- contrats de location de biens portant sur des actifs de faible valeur.

Un ordre de grandeur de l'impact sur le bilan de la première application de cette norme, peut être apprécié au regard du montant des engagements contractuels et juridiques s'appliquant aux contrats de location entrant dans le champs d'application de la norme ci-dessous :

Echéances futures en K€ (calculées au 30/09/2019)	Total	A 1 an	A 2 ans	A 3 ans	A 4 ans	A 5 ans	A + de 5 ans
Baux commerciaux	475	72	72	72	72	72	115
Location de véhicules	74	35	24	11	4	-	-

Date d'arrêt des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2020.

3.5.1.2 - 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.

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 30 septembre N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- élimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Écart 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.

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

S'agissant des acquisitions de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier. Pour les acquisitions de sociétés de prestations de services, l'écart est généralement affecté en valeur de fonds de commerce.

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

Par simplification, le compte de résultat est converti au taux moyen annuel.

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

Ils font l'objet d'un test annuel global de valorisation (CF note 1).

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles brutes sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition.

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et 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.

3.5.2.4 - Actifs financiers

Les actifs financiers sont inscrits 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.

3.5.2.5 - Stocks

Conformément à IAS2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

• Coût des stocks :

Il comprend les coûts d'acquisition, coûts de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

• **La valeur nette de réalisation** est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts nécessaires pour réaliser la vente.

Les estimations de la valeur nette de réalisation prennent également en considération le but dans lequel les stocks sont détenus.

3.5.2.6 - 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.

3.5.2.7 - 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.

3.5.2.8 - Passifs financiers

• 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.

• Instruments financiers dérivés :

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière. Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

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

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

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

3.5.2.9 - 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.

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

3.5.2.10 - 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 :
 - des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
 - des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2019, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASAB	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SAONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
DAME DE HYERES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ARC EN CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TREFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DEFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ETOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINT A PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT DE France	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU Verviers	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

● Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, le périmètre n'a subi aucune modification.

3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés

3.5.4.1 - Notes sur le bilan consolidé (en milliers d'euros)

Note 1 - Actifs immobilisés

Valeurs brutes	30/09/2018	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2019
Immobilisations incorporelles	26 883	-	-	-	-	26 883
TOTAL	26 883	-	-	-	-	26 883
Immobilisations corporelles						
Terrains	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	51	-	-	3	-	54
Autres immobilisations corporelles	678	-	-	1	-	679
Immeubles de placement						
Terrains	107 285	1 025	569	1 877	1 259	109 497
Constructions	545 607	3 925	4 332	3 865	3 279	554 450
Agencements	21 172	53	203	323	354	21 397
Installations techniques	1 894	-	-	8	7	1 895
Immobilisations en cours	42 376	1 101	-5 103	19 338	313	57 399
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL	719 074	6 104	0	25 415	5 212	745 382
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immo. financières	1 673	11	-	76	439	1 321
TOTAL	1 673	11	-	76	439	1 321
TOTAL GENERAL	747 630	6 115	0	25 491	5 651	773 587

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24 219K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de UFFI REAM.

Ce Fonds de commerce fait l'objet chaque année d'un test d'impairment sur la base :

- de coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- De multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 9 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market.

- Un test de sensibilité sur ces coefficients de -10 % est par ailleurs effectué pour s'assurer que la valeur du goodwill reste supérieure à la VNC.

Immobilisations corporelles

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 41 016K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9 291K€
- Constructions 31 725K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 1 68 749K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 28 385K€
- Bâtiment 140 364K€

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+19 338K€), les écarts de change (+1 100K€) et les mises en exploitation de l'exercice (-5 103K€).

Amortissements et dépréciations	30/09/2018	Ecart de conv. et autres mouv.	Augment.	Diminut.	30.09.2019
Immobilisations incorporelles	712	-	175	-	887
TOTAL	712	-	175	-	887
Immobilisations corporelles					
Constructions	13	-	-	-	13
Installations techniques	38	-	4	-	42
Autres immobilisations corporelles	612	-	7	-	619
Immeubles de placement					
Constructions	125 095	508	14 087	2 051	137 639
Agencements	5 480	26	992	-	6 498
Installations techniques	477	-	181	168	490
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL	131 715	534	15 271	2 219	145 301
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	1	-	24	-	25
TOTAL	1	-	24	-	25
TOTAL GÉNÉRAL	132 428	534	15 470	2 219	146 213

Afin de s'assurer de la cohérence des valeurs comptables actuelles le Groupe est amené :

- à considérer pour les immeubles en encours et les immeubles acquis sur les trois dernières années que leurs valeurs dans les comptes reflètent leur valeur de marché ;
- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant deux tiers de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir :
 - Pour la méthode par capitalisation des valeurs de loyers (*) et des taux de rendement de capitalisation (*);
 - Pour la valeur par comparaison des prix au m²(*).

(*) Les données sont issues d'analyses périodiques disponibles auprès d'acteurs reconnus du marché immobilier (broker, sites spécialisés, experts). Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (bureaux, entrepôts & habitations) et de leur localisation (région parisienne et capitales étrangères, grandes métropoles, autres villes).

Pour 2019 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,0 à 6,0 %	6,0 à 8,0 %	2,0 à 3,25 %	350 à 750 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5 %	6,0 à 9,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m ²	35 à 45 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	6,0 à 8,5 %			120 à 170 €/m ²		

* non significatif au global. La valeur par comparaison est plus adaptée à ce type de bien.

Compte tenu du poids prépondérant de l'activité de bureaux (elle représente 90 % des revenus locatifs) cela donne un taux de rendement moyen pondéré entre 7 et 8 % pour l'ensemble des revenus locatifs. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/- 1 % seraient les suivants :

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	60 568	60 568
La valeur de l'immobilier ressort à	865 257	757 100
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-108 157	-84 122
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	144 210	108 157

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation en valeur brute se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2019	30.09.2018
Avances et acomptes versés	2 136	1 478
Créances Clients	8 470	7 244
Autres créances		
Créances sociales	19	19
Créances fiscales	4 987	3 858
Comptes courants	111	138
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	1 967	2 086
Créances fiscales IS	77	37
Sous total autres créances	7 161	6 138
Charges constatées d'avance	828	784
TOTAL	18 595	15 644

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés. Les créances locataires représentent un montant de 4 967 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2018	Dotations	Reprises	30.09.2019
Dépréciation sur stocks	1 223	113	-	1 336
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	127	25	21	131
Dépréciations sur clients douteux	854	9	96	767
Dépréciation sur débiteurs divers	127	42	7	162
TOTAL	2 331	189	124	2 396

• Echancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 582	631	27	11	408	7 659
Créances clients douteux	84				727	811
Provision pour créances clients					-131	-131
Provision créances clients douteux					-767	-767

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/19	30/09/18	VARIATION
Placements de trésorerie	29 181	27 540	1 641
Disponibilités	4 586	3 609	977
Total actif	33 767	31 149	2 618
Concours bancaires	-33 656	-37 861	4 205
Total passif	-33 656	-37 861	4 205
Trésorerie Nette	111	-6 712	6 823

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2019		30.09.2018
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	29 181	29 181	27 540

Au 30.09.2019, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

Les comptes à terme sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Le montant des placements intègre ceux effectués par FIDUCIAL GÉRANCE en conformité avec ses obligations réglementaires pour un montant de 3,557 k€.

Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement représentant un risque en capital.

Note 5 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2019, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires 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, de droit français, FIDUCIAL Financial Services possède plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL REAL ESTATE.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs des titres au porteur, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Note 6 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2018	Ecart actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2019
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	441	-	49	-	-	490
Autres risques	173	-	3	-	-	176
Litiges liés au Personnel	1 106	-	76	-	263	919
PIDR et médaille du travail	283	19	35	-	11	326
Risques financiers	698	-	70	-	-	768
TOTAL	2 700	19	233	-	274	2 678

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

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

Les hypothèses ont été actualisées en 2019 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - Très faible si < à 5 %
 - Faible entre 5 et 10 %
 - Moyen entre 10 et 15 %
 - Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 21,4 % et 48,1 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 0,47 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2019 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les sociétés concernées, intégrées fiscalement, constatent dans leurs résultats les produits liés au CICE.

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

Les impôts différés du Groupe (France et Étranger) comptabilisés sont les suivants :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Retraitement immobilier	1 916	2 107
Retraitement IAS 32/39	-11	-26
Provision pour grosse réparation	-	-
Ecart de conversion	524	162
Provision pour impôts	466	610
ARD	-	-474
Impôts différés nets	2 895	2 379
Actifs d'impôts différés	-	131
Passifs d'impôts différés	2 895	2 510
Impôts différés nets	2 895	2 379

	2019	Variation	2018
Actifs d'impôts différés	0	-131	131
Passifs d'impôts différés	2 895	385	2 510
Impôts différés nets	2 895	516	2 379

Variation	516
Incidence Résultat	633
Ajustement provision impôt	-144
Ecart de conversion	15
Instruments financiers constatés en réserve	12
Variation	516

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2019	30.09.2018
Retraitement crédit bail	14 013	19 652
Retraitement immobilier	191 142	181 609
Retraitement IAS 32/39	-5 428	-5 012
Provision pour départ à la retraite	-288	-245
Provision pour grosse réparation	5 970	5 851
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	6 408	3 619
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	216	160
Décalage résultat ⁽¹⁾	-15 313	-12 307
Autres	8 349	2 924
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	205 069	196 251

(1) Sociétés clôturant au 31.12 (Cf : 3.5.1.3)

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	2018	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors trésor.	2019
Emprunts étab. de crédit	202 894	28 401	29 202	-	1 758	203 851
Dépôts de garantie	12 406	500	195	-	5	12 716
Dettes de Crédit bail	24 824	-	3 305	-	-	21 519
Dettes financières diverses	81	52	1	-	-	132
Instruments financiers	5 281	-	-	-	397	5 678
ICNE	20	-	-	-	-8	12
Concours bancaire	37 861	-	-	-4 205	-	33 656
TOTAL	283 367	28 953	32 703	-4 205	2 152	277 564

Les variations hors trésorerie correspondent pour 1 758 K€ à des écarts de conversion et pour 397 K€ à la réévaluation des instruments de couverture.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont des emprunts bancaires d'une durée de 7 à 12 ans dont 10 901 K€ à taux variable avec un taux de l'ordre de 1,50 % et 17 500 K€ à taux fixe avec un taux moyen de 1,45 %.

• Analyse par échéance :

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (en milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	27 480	93 660	82 711
Dépôts de garantie	12 716	32	-	12 684
Dettes de Crédit bail	21 519	2 813	14 879	3 827
Dettes financières diverses	132	-	-	132
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-	-
ICNE	12	12	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-	-
TOTAL	277 564	69 671	108 539	99 354
2018				
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	26 348	91 774	84 772
Dépôts de garantie	12 406	38	30	12 338
Dettes de Crédit bail	24 824	3 329	11 744	9 751
Dettes financières diverses	81	-	-	81
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-	-
ICNE	20	20	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-	-
TOTAL	283 367	72 877	103 548	106 942

• Analyse par devise :

ANALYSE PAR DEVISE (en milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises
2019			
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	161 594	42 257
Dépôts de garantie	12 716	12 684	32
Dettes de Crédit bail	21 519	21 519	-
Dettes financières diverses	132	132	-
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-
ICNE	12	12	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-
TOTAL	277 564	235 275	42 289
2018			
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	161 139	41 755
Dépôts de garantie	12 406	12 313	93
Dettes de Crédit bail	24 824	24 824	-
Dettes financières diverses	81	81	-
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-
ICNE	20	20	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-
TOTAL	283 367	241 519	41 848

• **Analyse par taux :**

ANALYSE PAR TAUX (en milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	91 305	50 428	62 118
Dettes de Crédit bail	21 519	-	261	21 258
Dettes financières diverses	132	132	-	-
Instruments financiers dérivés	5 678	N/A	N/A	N/A
Autres	46 384	N/A	N/A	N/A
TOTAL	277 564	91 437	50 689	83 376
2018				
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	78 423	43 435	81 036
Dettes de Crédit bail	24 824	-	1 005	23 819
Dettes financières diverses	81	81	-	-
Instruments financiers dérivés	5 281	N/A	N/A	N/A
Autres	50 287	N/A	N/A	N/A
TOTAL	283 367	78 504	44 440	104 855

• **Informations sur les crédits bails :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD*	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2018	4	45 360	24 824	3 329	11 744	9 751
Exercice 2019	3	36 412	21 519	2 813	14 879	3 827

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2019

Le crédit-bail de l'immeuble de Lyon Vaise a fait l'objet d'une levée d'option en juin 2019.

• **Instruments financiers :**

Des contrats de SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable d'emprunts souscrits par le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE.

Ils sont souscrits auprès des banques assurant le financement pour le montant et sur la durée de l'emprunt dont il assure la couverture.

Les derniers taux de swap souscrits sur des durées de 12 ans sont entre 0,45 et 1 %.

La juste valeur des contrats de Swap souscrits par le Groupe pour couvrir ses taux d'intérêts est déterminée à partir des évaluations périodiques communiquées par les établissements bancaires.

Au 30.09.2019, la juste valeur de nos contrats de Swap est de – 5 678 K€ contre - 5 281 K€ au 30.09.2018.

Type opération	2019		2018	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Swap Deals	269 527	-5 678	257 086	-5 281
		-5 678		-5 281

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2018	Montant au 30.09.2019
Emprunt n° 1	24 877	R LTV	16 514	14 357
Emprunt n° 2	23 000	R LTV	13 143	9 857
Emprunt n° 3	30 682	R LTV	12 338	9 651
Emprunt n° 4	48 309	R LTV	32 441	40 231
Emprunt n° 5	25 836	R	5 562	3 065
Emprunt n° 6	8 437	R LTV	4 412	3 712
Emprunt n° 7	7 718	R	1 928	-
Emprunt n° 8	2 848	R LTV	1 379	1 159
Emprunt n° 9	2 020	R LTV	1 534	1 365
Emprunt n° 10	1 616	R ICR2 LTV	808	646

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble $\leq 75\%$

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers $\geq 2,5$

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note 1.8.2 de notre rapport d'activité.

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2019	30.09.2018
Fournisseurs	9 664	6 174
Avance acomptes	5	215
Comptes courants	28 940	34 020
Dettes diverses	1 083	1 236
Dettes sociales	1 603	1 482
Dettes fiscales	8 259	7 105
Dettes fiscales (IS)	204	182
Autres dettes	40 094	44 240
Produits constatés d'avance	69	98
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	49 827	50 512
Dettes sur immobilisations	1 003	1 684
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	50 830	52 196

Echéanciers des dettes fournisseurs

(En milliers d'euros)	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Dettes fournisseurs	8 631	157	-	80	796	9 664
Dettes sur immobilisations	806	-	-	-	197	1 003

Les dettes fournisseurs à plus de 90 jours correspondent soit à des retenues de garanties, soit à des contestations sur des prestations facturées.

Note 10 – Tableau de Flux de Trésorerie

Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

Le montant de la variation du besoin en fonds de roulement reste peu significatif par rapport au montant total des flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

Les principales variations sont liées aux opérations de souscriptions des parts de SCPI gérées par FIDUCIAL GÉRANCE dont le caractère saisonnier peut entraîner à la clôture :

- soit la constatation d'une créance liée aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations ce qui est l'explication principale au titre de cet exercice.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2019 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2019 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers						Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat							
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture				
Autres titres immobilisés	518	-	-	518	-	-	-	-	-	
Prêts	96	-	-	-	-	-	96	-	-	
Dépôts et cautionnement	677	-	-	-	-	-	677	-	-	
Autres immobilisations financières	6	-	-	-	-	-	5	-	-	
ACTIFS NON COURANTS	1 297	-	-	518	-	-	778	-	-	
Avances et acomptes versés	2 136	-	-	-	-	-	2 136	-	-	
Clients	7 573	-	-	-	-	-	7 573	-	-	
Créances diverses	7 826	-	-	-	-	-	6 998		828	
Trésorerie	33 767	-	-	-	-	-	33 767	-	-	
ACTIFS COURANTS	51 302	-	-	-	-	-	50 474	-	828	

En milliers d'Euros	Au 30/09/2019 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	195 209	195 209	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 684	12 684	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	207 893	207 893	-	-	-	-
Dettes financières courantes	69 671	69 671	-	-	-	-
Fournisseurs	9 664	9 664	-	-	-	-
Autres dettes courantes	31 100	31 031	-	-	-	69
Dettes fiscales et sociales	10 066	1 603	-	-	-	8 463
PASSIFS COURANTS	120 501	111 969	-	-	-	8 532

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

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Ecurial et de ses filiales qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

Elle en dégage des revenus locatifs à savoir des loyers et des refacturations de charges (charges locatives, taxe foncière) en application des baux en vigueur, et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens).

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'oeuvre, travaux, ..). Il en est dégagé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

- des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- des honoraires de transactions correspondant à un % des ventes d'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS 8, FIDUCIAL REAL ESTATE présente une information selon 2 secteurs d'activités :

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2019			30.09.2018		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	60 568	21 719	82 287	58 215	19 051	77 266
Ventes intersectorielles	2 367	4 462	6 829	1 191	4 292	5 483
Résultat opérationnel courant	30 125	4 566	34 691	29 953	3 418	33 371
Coûts de l'endettement financier brut	-5 853	-854	-6 707	-6 689	-1 146	-7 835
Autres produits et charges opérationnels	-737	-242	-979	-431	307	-124
Actifs	640 481	57 328	697 809	623 921	55 770	679 691
Dettes	273 747	60 220	333 967	276 559	64 214	340 773
Charge d'amortissement	12 960	12	12 972	12 818	13	12 831
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-763	-4	-767	479	-23	456
Investissements	25 466	26	25 492	40 243	36	40 279

3.5.4.2 - Notes sur le compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)

Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs	60 568	58 215
Activités Prestataire	21 719	19 051
Total Société	82 287	77 266

Note 14 - Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation intègrent principalement les charges locatives et d'entretien des immeubles ainsi que les charges liées à l'exploitation des métiers de la branche immobilière.

Note 15 - Dotations aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

Note 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 979 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2019	30.09.2018
Autres produits opérationnels non courants	132	324
Produits cession immobilisations	3 408	522
Reprise de provisions	1 418	2 160
Total Produits	4 958	3 006
Autres charges opérationnelles non courantes	260	399
Valeur nette Comptable des immos cédées	3 982	605
Dotation aux provisions	1 695	2 126
Total Charges	5 937	3 130
TOTAL	-979	-124

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 809 K€ et des reprises effectuées à hauteur de 1 006 K€.

Note 17 - Résultat financier

• Coût de l'endettement financier :

Le coût de l'endettement financier enregistre les frais financiers et de couverture (swap) sur les moyens de financement mis à la disposition de l'entreprise.

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2019 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de 3 921 K€ contre + 1 182 K€ au 30.09.2018.

Les règles de conversion des états financiers des sociétés consolidées hors euro sont rappelées au § 3.5.1.6.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

Devise	2019		2018	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,8865	0,8907	0,8399	0,8610
Taux clôture	0,9184	0,9219	0,8639	0,8837

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Impôts exigibles	355	442
Impôts différés	633	78
TOTAL CHARGES	988	520

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2019		Montants au 30.09.2018	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	254	> 1 an	247
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	3 308	< 1an	3 270
Autres créances	< 1an	1 425	< 1an	1 338
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	12 079	> 1 an	11 752
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 581	< 1an	2 293
Dettes diverses	< 1an	28 940	< 1an	34 020
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	57 786	-	53 844
Charges externes	-	6 355	-	6 420
Charges de trésorerie	-	472	-	651
Autres produits opérationnels	-	-	-	-

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2018/2019 est de 621 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30.09.2019	30.09.2018
Cadres	43	45
Employés et ouvriers	59	61
TOTAL	102	106

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres*	4 470	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	31 423	32 232
Autres garanties sur emprunts	60 637	55 959
TOTAL	96 530	92 661
(*) dont parties liées	2 970	2 970
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	13 528	16 000
TOTAL	13 528	16 000
(*) dont parties liées	13 528	16 000

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	165 661	172 968

3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOME	CABINET ADULINE	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	95,1	70,8	8,2	14	188,2
Honoraires relatifs aux autres services	1,5	-	-	-	1,5
TOTAL	96,6	70,8	8,2	14	189,7

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

3.6 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 30 Septembre 2019

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019

À l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2019**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

● Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

● Evaluation des immeubles de placement

■ Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2019 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

Les notes 3.5.2.3 « Immeubles de placement » et 3.5.4.1 « Note 1 - Actifs immobilisés » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment :

« Afin de s'assurer de la cohérence des valeurs comptables actuelles, le Groupe est amené :

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur ses principaux actifs. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues».

Ces loyers et taux de rendement, retenus par la direction, peuvent sensiblement varier selon la nature des biens loués et les zones géographiques concernées.

A la clôture de chaque exercice, la direction s'assure que la valeur comptable de ces actifs immobiliers ne présente pas de risque de perte de valeur. Nous avons considéré le contrôle de la valorisation de ces actifs comme un point clé de l'audit.

■ Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe en fonction des normes en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et nous avons notamment apprécié :

- l'évaluation des immeubles de placement pour lesquels des expertises indépendantes étaient disponibles ;
- la cohérence des loyers et des taux de rendement retenus par la direction dans ses tests de valorisation, en fonction des zones géographiques concernées, et des différentes natures de biens loués ;
- l'analyse de la sensibilité des valorisations des immeubles de placement, faites par la direction, en fonction des variations des taux de rendement retenus.

Nous avons contrôlé que les notes 3.5.2.3 « Immeubles de placement » et 3.5.4.1 Note 1 « Actifs immobilisés » dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable aux comptes consolidés.

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du Conseil d'administration.

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

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

● Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** par l'assemblée générale du 30 Mai 1994 pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIES ainsi que pour le Cabinet ESCOFFIER.

Au 30 Septembre 2019, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 26^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

6. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

7. RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

● Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

● Rapport au comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de Commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2020

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Olivier DURAND

4

Comptes annuels



Noyelle-sous-Lens (62)

4-1 : Bilan (en Milliers d'euros)

ACTIF	Notes	30.09.2019			30.09.2018
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 846	-	17 846	17 846
Autres titres immobilisés			-	-	
Autres immobilisations financières	1	5	-	5	3
ACTIF IMMOBILISE		17 851	-	17 851	17 849
Autres créances	2	60 556		60 556	59 018
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	21 839	-	21 839	21 707
Charges constatées d'avance	4	21	-	21	6
ACTIF CIRCULANT		82 416		82 416	80 731
TOTAL GÉNÉRAL		100 267		100 267	98 580

PASSIF	Notes	30.09.2019	30.09.2018
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 326
Autres réserves			
Report à nouveau		21 144	17 327
Résultat		8 536	8 577
CAPITAUX PROPRES		57 180	53 230
Provisions pour risques et charges		650	650
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		650	650
Dettes financières diverses		-	-
Concours bancaires courants	2	8 006	8 001
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	128	130
Dettes fiscales et sociales		-	-
Autres dettes	2	34 303	36 569
DETTES		42 437	44 700
TOTAL GENERAL		100 267	98 580

4-2 : Compte de résultat (en Milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Notes	30.09.2019	30.09.2018
PRODUITS D'EXPLOITATION		-	3
Autres achats et charges externes		285	279
Impôts, taxes et versements assimilés		2	2
Dotation d'exploitation		-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		287	281
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-287	-278
Produits financiers de participations		8 513	8 512
Autres intérêts et produits assimilés		804	1 034
PRODUITS FINANCIERS	6	9 317	9 546
Intérêts et charges assimilées		493	694
CHARGES FINANCIÈRES	6	493	694
RÉSULTAT FINANCIER	6	8 823	8 852
RÉSULTAT COURANT		8 536	8 574
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital		-	3
Reprises Provisions dépréciation			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	-	3
Charges exceptionnelles sur opérations de capital			
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	-	3
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
RÉSULTAT NET		8 536	8 577

4-3 : Annexe aux comptes annuels

4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

Néant.

4.3.2 - Règles et méthodes 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.

4-4 : Notes explicatives sur les états financiers (en Milliers d'euros)

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30.09.2018	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2019
Participations	17 846	-	-	-	17 846
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immob. financières	3	2	-	-	5
VALEUR BRUTE	17 849	2	-	-	17 851
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 849	2	-	-	17 851

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	5	-	5
Autres créances clients	-	-	-
Créances fiscales et sociales	2	2	-
Autres créances	60 554	60 554	-
Charges constatées d'avance	21	21	-
TOTAL GÉNÉRAL	60 582	60 577	5

État des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Concours bancaires courants	8 006	8 006	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	128	128	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	34 303	34 303	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	42 437	42 437	-	-

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 21 839 K€ dont 23 K€ de disponibilités et 21 816 K€ de comptes à terme. La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

Note 4 - Produits à recevoir, charges à payer et comptes de régularisation

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Charges à payer	Produits à recevoir
Honoraires	90	-	18	-	-
Publications, annonces et insertions	13	-	-	-	-
Frais bancaires	3	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	-
Cotisations	-	-	3	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	8	-
Produits financiers	-	-	-	-	167
TOTAL	106	-	21	8	167

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2019, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 8 823 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Il n'y a pas de résultat exceptionnel.

Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes	Montant concernant les entreprises liées (en K€)
Participations	17 846
Autres titres immobilisés	-
Autres immobilisations financières	5
Autres créances	60 555
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7
Dettes sur immobilisations	-
Autres dettes	34 303
Produits de participations	8 513
Autres produits financiers	591
Charges financières	492

Note 9 - Informations sur les filiales et participations (En euros)

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
Filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	48 174 157	100 %	16 649 475	10 004 264	1 506 201
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 162 539	100 %	100 000	983 857	853 744
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	9 065 443	100 %	1 000 000	2 724 299	-

4-5 : Autres informations

Note 10 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2019.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	152 973	145 714

4-6 : Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2019 12 mois	30.09.2018 12 mois	30.09.2017 12 mois	30.09.2016 12 mois	30.09.2015 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPÉRATIONS et RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	8 535 961	8 576 246	4 859 115	2 308 327	14 508 806
Impôts sur les bénéfices	25	-530	+535	0	0
Participation des salariés	-	-			
Dotations amort. et provisions	-		450 909	(184 108)	(919 951)
Résultat net	8 535 936	8 576 776	5 310 559	2 124 219	13 588 855
Résultat distribué	4 828 000 ⁽¹⁾	4 586 600	4 103 800	3 983 100	1 400 120
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	3,54	3,55	2,01	0,96	6,01
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	3,54	3,55	2,20	0,88	5,63
Dividende attribué	2,0 ⁽¹⁾	1,90	1,70	1,65	0,58
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

4-7 : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 Septembre 2019

Cabinet ESCOFFIER

40, rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS

Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2019

À l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2019**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

● **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} Octobre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

● Titres de participations

■ Risques identifiés

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2019 s'élèvent à 17 846 K€.

A leur date d'entrée, les titres de participations sont comptabilisés au coût d'acquisition. Le cas échéant, ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « 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, ainsi que des perspectives de résultats de la société concernée ».

L'estimation de cette valeur d'utilité des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Ces éléments peuvent correspondre à des éléments historiques tels que les capitaux propres ou à des perspectives de résultats.

L'environnement économique dans lequel évoluent certaines filiales, peut entraîner une dégradation de leurs résultats. Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des produits financiers attachés, constituait un point clé d'audit.

■ Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Afin d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été fournies, nos travaux ont principalement consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction, est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées et que les ajustements éventuels opérés au titre des plus ou moins-values latentes, sont fondés sur une documentation probante.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participations, nos travaux ont également consisté à valider la comptabilisation des produits financiers attachés.

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » et 4.4 « Note 9 - Informations sur les filiales et participations », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

● Avances en comptes courants

■ Risques identifiés

Les avances en comptes courants réalisées par votre société à ses filiales sont très significatives.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « 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 ».

Compte tenu des montants très significatifs des avances en comptes courants consenties par votre société, nous avons considéré que leur évaluation était un point clé d'audit.

■ Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons notamment validé les réciprocity des avances en comptes courants réalisées par votre société ainsi que les rémunérations servies à ce titre au cours de l'exercice.

Nous avons également apprécié le caractère recouvrable de ces avances faites au profit de chaque entité.

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables », et 4.4 « Note 8 - Eléments relevant de plusieurs postes de bilan », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

● **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

● **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

● **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

● **Désignation des Commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** par l'assemblée générale du 30 Mai 1994 pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIES ainsi que pour le Cabinet ESCOFFIER.

Au 30 Septembre 2019, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 26^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

6. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

7. RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

● **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

● **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2020

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Olivier DURAND

5 : 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



Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre - www.fiducial-real-estate.fr