

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social :41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre
www.fiducial-real-estate.fr

**Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2020**

Etat d'avancement des travaux d'audit : Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2020
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 mars 2020

I – Bilan

(En milliers d'euros)

BILAN ACTIF	31/03/2020			31/03/2019	30/09/2019
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 883	909	25 974	26 149	25 996
IMMEUBLES DE PLACEMENT	755 045	151 176	603 869	593 123	600 010
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	985	729	256	76	72
ACTIFS FINANCIERS	1 269		1 269	1 322	1 296
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES			-	100	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	784 182	152 814	631 368	620 770	627 374
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	21 187	1 336	19 851	18 810	19 133
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	13 208	902	12 306	13 855	17 535
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	33 765		33 765	30 850	33 767
TOTAL ACTIFS COURANTS	68 160	2 238	65 922	63 515	70 435
TOTAL ACTIF	852 342	155 052	697 290	684 285	697 809

BILAN PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	338 572	307 521	307 328
Résultat net - part groupe	14 356	14 162	30 023
CAPITAUX PROPRES GROUPE	377 928	346 683	362 351
Participation ne donnant pas le contrôle	1 561	1 446	1 491
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	379 489	348 129	363 842
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 648	2 734	2 678
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	3 093	2 492	2 895
Passifs financiers long terme	196 904	211 470	207 893
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	199 997	213 962	210 788
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	58 251	71 076	69 671
Dettes fournisseurs et autres dettes	55 905	47 096	49 827
Dettes sur immobilisations	1 000	1 288	1 003
TOTAL PASSIFS COURANTS	115 156	119 460	120 501
TOTAL PASSIF	697 290	684 285	697 809

II – Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	31/03/2020 (6 mois)	31/03/2019 (6 mois)	30/09/2019 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	43 215	38 976	82 287
Achats consommés	- 395	- 357	- 810
Charges de personnel	- 3 234	- 3 224	- 6 547
Charges externes	- 11 292	- 9 187	- 20 770
Impôts et taxes	- 3 131	- 2 995	- 5 881
Dotation aux amortissements et dépréciations	- 7 896	- 6 735	- 14 174
Reprise de provisions pour dépréciation	784	320	434
Autres produits d'exploitation	661	202	694
Autres charges d'exploitation	- 407	- 297	- 542
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	18 306	16 703	34 691
Autres produits et charges opérationnels	- 1 092	- 447	- 979
RESULTAT OPERATIONNEL	17 214	16 256	33 712
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	114	134	223
Coût de l'endettement financier brut	- 3 087	- 3 558	- 6 707
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 2 973	- 3 424	- 6 484
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	706	1 572	3 922
CHARGE D'IMPOT	- 521	- 286	- 988
RESULTAT NET	14 426	14 118	30 162
dont part revenant au Groupe	14 356	14 162	30 023
dont participation ne donnant pas le contrôle	70	44	139
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	5,98	5,85	12,49
RESULTAT DILUE PAR ACTION	5,98	5,85	12,49

Présentation du résultat global

Résultat net	14 426	14 118	30 162
Ecart de conversion	- 59	6	69
Ecart actuariels PIDR	18	8	19
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	1 268	294	397
impôts différés sur Instruments de couverture	- 6	6	12
RESULTAT GLOBAL	15 647	13 816	29 665
Part du groupe	15 577	13 860	29 526
Participation ne donnant pas le contrôle	70	44	139

III – Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
	6 MOIS	6 MOIS	12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net consolidé	14 426	14 118	30 161
Amortissements et dépréciations	6 916	6 435	14 042
Plus et moins-values de cession	1 087	486	573
Impôt différé	267	80	633
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4 658	- 877	- 2 166
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	27 354	20 242	43 243
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 11 223	- 14 076	- 25 416
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	628	2 899	3 408
Acquisitions d'immobilisations financières	- 21	- 62	- 76
Cessions d'actifs financiers	49	419	439
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	595	- 397	- 1 272
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	- 9 972	- 11 217	- 22 917
OPERATIONS DE FINANCEMENTS			
Dividendes versés	-	4 587	- 4 725
Nouveaux emprunts	615	14 593	28 953
Remboursements d'emprunts	- 12 590	- 15 692	- 32 703
Variation des comptes courants	4 848	3 155	5 052
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	10	27	24
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 7 117	- 8 814	- 13 503
VARIATION DE TRESORERIE	10 265	211	6 823
TRESORERIE A L'OUVERTURE	111	- 6 712	- 6 712
TRESORERIE A LA CLOTURE	10 376	- 6 501	111

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'€uros)

	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres consolidés
Au 30/09/2018	25 000	236 298	26 210	49 459	461	337 428	1 490	338 918
Changements de méthode						-		-
Opérations sur capital						-		-
Affectation du résultat		26 210	- 26 210			-		-
Dividendes versés		- 4 587				- 4 587	- 138	- 4 725
Resultat de l'exercice			30 023			30 023	139	30 162
Résultats enregistrés directement en capitaux propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				- 409		- 409		- 409
Ecart actuariels PIDR				- 19		- 19		- 19
Ecart de conversion					- 69	- 69		- 69
Variation de périmètre						-		-
Autres variations		- 16				- 16		- 16
Au 30/09/2019	25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842
Changements de méthode								
Opérations sur capital								
Affectation du résultat		30 023	- 30 023			-		-
Dividendes versés						-		-
Resultat de l'exercice			14 356			14 356	70	14 426
Résultats enregistrés directement en capitaux propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				1 262		1 262		1 262
Ecart actuariels PIDR				18		18		18
Ecart de conversion					- 59	- 59		- 59
Variation de périmètre						-		-
Autres variations						-		-
Au 31/03/2020	25 000	287 928	14 356	50 311	333	377 928	1 561	379 489

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 2020 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »).

L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2020 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

Fiducial Real Estate a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2019, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- IFRS 16 – Contrats de Locations

Le Groupe Fiducial Real Estate a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er octobre 2019 (date d'application obligatoire). Cette norme remplace la norme IAS 17 et les interprétations IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27. Pour les preneurs, la comptabilisation est désormais basée sur un modèle unique, résultant de la suppression de la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. IFRS 16 prévoit la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers).

Pour les bailleurs, la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement subsiste, avec une comptabilisation substantiellement inchangée.

Les hypothèses retenues par le Groupe Fiducial Real Estate parmi les options de transition et traitement permanent prévues par la norme IFRS 16 sont les suivantes :

Mesures de transition :

- Utilisation de la méthode rétrospective simplifiée. Pas de retraitement des périodes comparatives.
- Maintien du traitement des contrats de location-financement identifiés selon IAS 17 et classification des actifs et passifs correspondants dans les droits d'utilisation et passifs de location, comme autorisé par la norme ;
- Le passif au titre de la location est évalué à la valeur actuelle des paiements de location restant dus. Le Groupe utilise des connaissances acquises a posteriori, par exemple pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de renouvellement ou de résiliation ;
- Le droit d'utilisation à la date de transition est égal au passif du contrat de location, ajusté du montant des loyers payés d'avance ou à payer. Les coûts directs initiaux sont intégrés à la valorisation du droit d'utilisation en date de transition ;
- Exemption des anciens contrats de location dont la durée résiduelle est inférieure à 12 mois au 1er janvier 2019 et des contrats de faibles valeurs retenus par le Groupe.
- Le taux d'actualisation appliqué en date de transition correspond au taux marginal d'emprunt déterminé sur la durée résiduelle des contrats pour l'ensemble du Groupe.

Traitement permanent :

- Exemption des nouveaux contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et les contrats de faible valeur ;
- La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- ◆ Les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- ◆ Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.
- Le taux d'actualisation correspond au taux marginal d'emprunt déterminé sur la durée résiduelle des contrats pour l'ensemble du Groupe ; ce taux est défini en fonction de la durée du contrat afin de prendre en compte les profils de paiement. Le taux d'emprunt marginal est un taux par défaut, à utiliser uniquement si le taux d'intérêt implicite dans le contrat ne peut pas être facilement déterminé.

A leur date de prise d'effet, les contrats de location tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location » sont inscrits :

- En immobilisation à l'actif (droit d'usage) pour le montant de la dette de loyers (ci-dessus déterminée), augmentée des paiements d'avance faits au bailleur, des coûts directs initiaux encourus, moins les incitations reçues, ainsi que d'une estimation des coûts de démantèlement ou de remise en état du bien loué selon les termes du contrat, le cas échéant ;
- En dette financière pour le montant des loyers sur la durée de location telle que déterminée ci-dessus, actualisés au taux tel que déterminé ci-dessus.
- Ces immobilisations sont amorties linéairement, soit sur la durée du contrat de location, soit sur leur durée d'utilité si celle-ci est inférieure à la durée de location ou si le contrat transfère au preneur la propriété de l'actif ou s'il existe une option d'achat dont l'exercice est raisonnablement certain.

Impact de la première application de la norme IFRS 16 – impacts sur les états financiers consolidés semestriels au 31/03/2020

A. Compte de résultat consolidé

L'impact de la première application de la norme IFRS 16 sur le compte de résultat consolidé semestriel au 31/03/2020 concerne :

- Le résultat opérationnel courant avec un impact net positif de 5 K€, résultant de l'effet positif de la non reconnaissance des charges locatives pour 52 K€ combiné à l'impact négatif de 47 K€ au titre de la charge d'amortissement des droits d'utilisation
- Le résultat financier avec un effet négatif de 3 K€.

B. Situation financière consolidée

L'impact de la première application de la norme IFRS 16 sur la situation financière consolidée au 1er octobre 2019 concerne :

· A l'actif :

o les droits d'utilisation comptabilisés en Immobilisations corporelles pour 234 K€,

· Au passif,

o les dettes sur obligations locatives comptabilisées en passifs financiers non courants pour 95 K€, passifs financiers courants pour 90 K€.

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 29 juin 2020.

B- 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.

C - 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 6 mois d'activité de la période du 1er octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

D - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

E - 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.

G - 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.

H - 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 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A - 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.

B- 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.

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IFRS 16 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.

D – 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.

E - 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.

F - 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.

G - 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.

H - Passifs financiers

1 – 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.

2 - Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

I - Les avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

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

J - 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'immobilier ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Au 31 mars 2020, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2020	09/2019
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	TOP	TOP
ACTIVITES 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%
ACTIVITE FONCIERE				
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%
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%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat ^o	Pourcentage d'intérêts	
			03/2020	09/2019
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 BARMES	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%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat ^o	Pourcentage d'intérêts	
			03/2020	09/2019
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%
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%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2020	09/2019
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 TOPAZE	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%
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

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 mars 2020, le périmètre n'a subi aucune modification.

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par type de revenus :

En milliers d'euros	31/03/2020 (6 mois)	31/03/2019 (6 mois)	30/09/2019 (12 mois)
Revenus locatifs	30 803	30 177	60 568
Activité prestataires	12 412	8 799	21 719
TOTAL	43 215	38 976	82 287

Revenus locatifs

En milliers d'euros	31/03/2020 (6 mois)	31/03/2019 (6 mois)	30/09/2019 (12 mois)
Loyers	28 141	27 194	54 550
Charges refacturées	2 662	2 983	6 018
TOTAL	30 803	30 177	60 568

6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial 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 Immozial 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 (maitrise d'oeuvre, travaux, ..). Il en est dégage 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 (K€)	31/03/2020 (6 mois)		
	Activité foncière (2)	Activité prestataires (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	30 803	12 412	43 215
Ventes intersectorielles	619	2 400	3 019
Résultat opérationnel courant	15 101	3 204	18 306
Autres produits et charges opérationnels	- 981	- 111	- 1 092
Coûts de l'endettement financier brut	- 2 706	- 381	- 3 087
Actifs	641 528	55 762	697 290
Dettes	254 554	63 247	317 801
Charge d'amortissement	6 461	47	6 508
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	- 673	70	- 603
Investissements	11 015	229	11 244

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2019(12 mois)		
	Activité foncière (2)	Activité prestataires (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	60 568	21 719	82 287
Ventes intersectorielles	2 367	4 462	6 829
Résultat opérationnel courant	30 125	4 566	34 691
Autres produits et charges opérationnels	- 5 853	- 854	- 6 707
Coûts de l'endettement financier brut	- 737	- 242	- 979
Actifs	640 481	57 328	697 809
Dettes	273 737	60 220	333 957
Charge d'amortissement	12 960	12	12 972
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	- 763	- 4	- 767
Investissements	25 466	26	25 492

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2019 (6 mois)		
	Activité foncière (2)	Activité prestataires (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	30 177	8 799	38 976
Ventes intersectorielles	638	2 218	2 856
Résultat opérationnel courant	14 989	1 714	16 703
Autres produits et charges opérationnels	- 424	- 23	- 447
Coûts de l'endettement financier brut	- 3 038	- 520	- 3 558
Actifs	627 928	56 357	684 285
Dettes	273 553	62 602	336 155
Charge d'amortissement	6 495	6	6 501
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	85	1	86
Investissements	14 113	25	14 138

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Dont la société Domocial

7 – GESTION DES 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 crédit baux au 31 mars 2020 s'élève à 214 220 K€.

Près de 78% de la dette est couverte à taux fixe par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

Risque de change :

Au 31/03/2020, le Groupe est exposé au risque de change au titre d'actifs et d'emprunts en dollars et en francs suisses.

Le capital restant dû au 31 mars 2020 des emprunts en francs suisses s'élève à 43 155 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31/03/2019	31/03/2019	30/09/2019
Dollars / Euros	0,9127	0,8901	0,9184
Franc suisse / euros	0,9447	0,8944	0,9219

Au 31 mars 2020, l'impact sur le compte de résultat est de + 694 K€ contre + 1 579 K€ au 31/03/2019.

Risque sur actions :

Au 31/03/2020, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

8 – POINT DE SITUATION SUR LA CRISE SANITAIRE COVID 19

La crise sanitaire du Covid 19 et les impacts des mesures de confinement décidées à compter du 18 mars ont eu des impacts limités sur le premier semestre clos le 31 mars 2020. Une analyse des créances clients a été effectuée et des provisions, non significatives à ce stade, ont été constituées pour certaines créances non encore encaissées à mi-juin. Pour les mois à venir les incidences de cette crise sanitaire restent encore à mesurer mais il ressort des premiers constats.

L'activité Foncière repose sur la facturation de loyers et de charges dans le cadre de baux locatifs. S'il faut anticiper quelques difficultés chez des locataires, conduisant au non recouvrement de créances, la plupart de nos clients ont une assise et une solidité financière importantes. Des premières demandes de décalage de paiement des loyers ou de remises de loyers ont été reçues. Elles font l'objet d'une attention particulière visant à accompagner nos clients soit par des étalements de paiements soit, dans des cas spécifiques, par des remises ou réductions de loyers.

L'activité Prestataires repose principalement sur des honoraires assis sur un % des flux gérés que ce soit des loyers encaissés sur les actifs administrés pour le compte de nos clients, de ventes d'immeubles (transactions immobilières), ou de souscriptions de parts des SCPI.

La baisse constatée depuis mi mars des encaissements de loyers sur les patrimoines gérés (SCPI notamment) entrainera une diminution des honoraires. Une partie d'entre eux sera récupérée sur les mois suivants en lien avec les plans d'étalement qui seront mis en place mais certains honoraires seront perdus définitivement, en raison de remises éventuelles ou de défaillances de locataires.

Concernant les honoraires de transactions (vente d'actifs et souscriptions de parts de SCPI), après un bon premier semestre, nous anticipons une baisse des volumes importante ce qui aura un impact sur les honoraires facturés.

Concernant les actifs non courants de Fiducial Real Estate (631.4 M€ au 31 mars 2020), les impairments tests réalisés sur la base des premières perspectives d'activités ne conduisent pas à remettre en cause la valeur figurant dans les comptes semestriels.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2020 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2020 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1) Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 mars 2020, le périmètre n'a subi aucune modification.

2) Evènements significatifs du premier semestre 2019/2020

Le Conseil d'administration de la société Fiducial Real Estate qui s'est réuni le 29 juin 2020 a arrêté les comptes du premier semestre 2019/2020. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos Commissaires aux comptes.

- **Evènements significatifs du premier semestre 2019/ 2020**

Un chiffre d'affaires de 43.2 M€ contre 39.0 M€ pour le premier semestre 2018/2019.

Un résultat opérationnel courant de 18.3 M€ pour 16.7M€ au premier semestre de l'an dernier.

Une baisse du coût de l'endettement financier de -0.4 M€ pour atteindre -3.0 M€.

Le résultat net part du groupe ressort à 14.4 M€ pour 14.2 M€ l'an dernier. Il intègre des effets de change positifs de 0.7 M€ contre des effets positifs de 1.6 M€ sur le premier semestre 2018/2019.

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2019 à 43.2 M€, pour 39 M€ au titre du premier semestre 2018/2019 soit une hausse de 10.7%.

Le niveau d'activité de FIDUCIAL REAL ESTATE doit être analysé en distinguant l'activité foncière de celle l'activité prestataires.

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière s'établit à 30.8 M€ en progression de 0.6M€ par rapport au premier semestre 2018/2019 en lien avec les livraisons de nouvelles opérations et les revalorisations de loyers.

Pour l'activité prestataires, le chiffre d'affaires global est de 12.4 M€ pour 8.8 M€ sur le 1^{er} semestre du précédent exercice. Cette hausse s'explique par la progression des honoraires de transactions et de souscriptions, pour ces derniers en lien avec le niveau élevé de collecte semestriels des SCPI gérées par Fiducial Gérance. La société anticipe toutefois une réduction de ces honoraires sur le second semestre en lien avec les conséquences de la crise sanitaire Covid-19 (CF ci-après).

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est de 18.3 M€ contre 16.7 M€ à fin mars 2019. Le résultat opérationnel ressort à 17.2M€.

Le coût de l'endettement financier est de 3.0 M€ pour 3.4 M€ en 2019. Le Groupe continue à profiter de la période actuelle de taux extrêmement bas.

Sur ces bases, le résultat net part du Groupe s'établit à 14.4 M€ contre 14.2 M€ au 31 mars 2019. Le premier semestre a été marqué par une variation des cours de change (en dollars et en francs suisses) concourant à un effet de change positif de +0.7 M€ (autres produits et charges financiers) contre +1.6 M€ à fin mars 2019.

Hors effet de change le résultat Net part du Groupe ressort à 13.7 M€ contre 12.6 M€ fin mars 2019.

La société a investi 11.2 M€ sur le semestre et dispose d'un carnet d'opérations de l'ordre de 11.900 m2.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2020 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie de 13.0 M€) de 242.2 M€ pour des capitaux propres part du Groupe de 377.9 M€ et une trésorerie active de 33.8M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

2) Chiffres clés synthétiques de l'activité

D'une manière synthétique, les chiffres clés de l'activité se présentent comme suit :

(en Millions d'€uros)	31/03/2020 (6 mois)	31/03/2019 (6 mois)	31/03/2018 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	43.2	39.0	39.4
Résultat opérationnel courant	18.3	16.7	17.0
Résultat opérationnel	17.2	16.3	17.5
Coût de l'endettement financier net	-3.0	-3.4	-3.8
Autres produits et charges financiers	+0.7	+1.6	-2.2
Charge d'impôt	-0.5	-0.3	-0.2
Bénéfice consolidé part du groupe	14.4	14.2	11.2

(en Millions d'€uros)	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2018
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	377.9	346.7	321.7
Dettes financières moyen et long terme*	196.9	211.5	194.1
Dettes financières à moins d'un an	58.3	71.1	54.6
Actifs non courants	631.4	620.8	584.5
Total du bilan	697.3	684.3	650.7
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	5.98	5.85	4.67

* Y compris 13 M€ de dépôts de garantie

3) Evènements survenus après la clôture du semestre

L'impact de la crise sanitaire COVID 19 a été développé dans la partie 8 de notre annexe.

4) Conclusion et perspectives

FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une structure financière saine et des lignes de financements nécessaires pour faire face à ses obligations et poursuivre ses opérations d'investissements. Une ligne de financement de 60 M€ est ainsi mise en place.

Au vu des perspectives actuelles, le chiffre d'affaires de l'exercice devrait s'inscrire en baisse par rapport aux 82.3 M€ de l'an dernier, avec une fourchette entre 78 et 80 M€.

3° Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

A ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote
Président et Directeur Général

4° Rapport des contrôleurs légaux

CABINET ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

CABINET BOREL & ASSOCIES
17 rue louis GUERIN – Immeuble ODIN
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2020

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1^{er} Octobre 2019 au 31 Mars 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 29 Juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19 ;

- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

▪ Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la « **Note 8 – Point de situation sur la crise sanitaire Covid-19** » de l'annexe concernant l'impact Covid-19 sur les comptes semestriels.

II- VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés des informations données dans le rapport semestriel d'activité arrêté le 29 Juin 2020 adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes semestriels relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, une information a été donnée par le Conseil d'Administration appelé à statuer sur les comptes.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 30 Juin 2020

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Olivier DURAND