



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Annuel 2020



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



Springfield (USA)

1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	79 948	82 287	77 266
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	61 678	60 568	58 215
Résultat opérationnel courant	34 725	34 691	33 371
Résultat opérationnel	33 340	33 712	33 247
Bénéfice net	24 652	30 162	26 343
Bénéfice net part du groupe	24 510	30 023	26 210
Résultat net par action (en euros)	10,21	12,49	10,91
Capitaux propres consolidés	390 190	363 842	338 918
Dettes financières	252 166	277 567	283 367
Dettes financières nettes*	206 436	231 081	239 812
Coûts de l'endettement financier	- 5 566	-6 484	-7 592

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

Les effets de la crise sanitaire sur les comptes de l'exercice pour les deux métiers principaux sont décrits au point 1.2.

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)	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	-	100 537	89 614
Non éligibles (*)	-	4 486 063	4 014 186
Total	-	4 586 600	4 103 800

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

Dans le contexte naissant de la crise COVID de l'année 2020, la distribution de dividendes prévue au titre de l'exercice 2019 soit initialement 2 € par titre pour un montant de 4 828 000 € n'a pas été validée par l'Assemblée Générale des Actionnaires le 31 mars 2020.

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

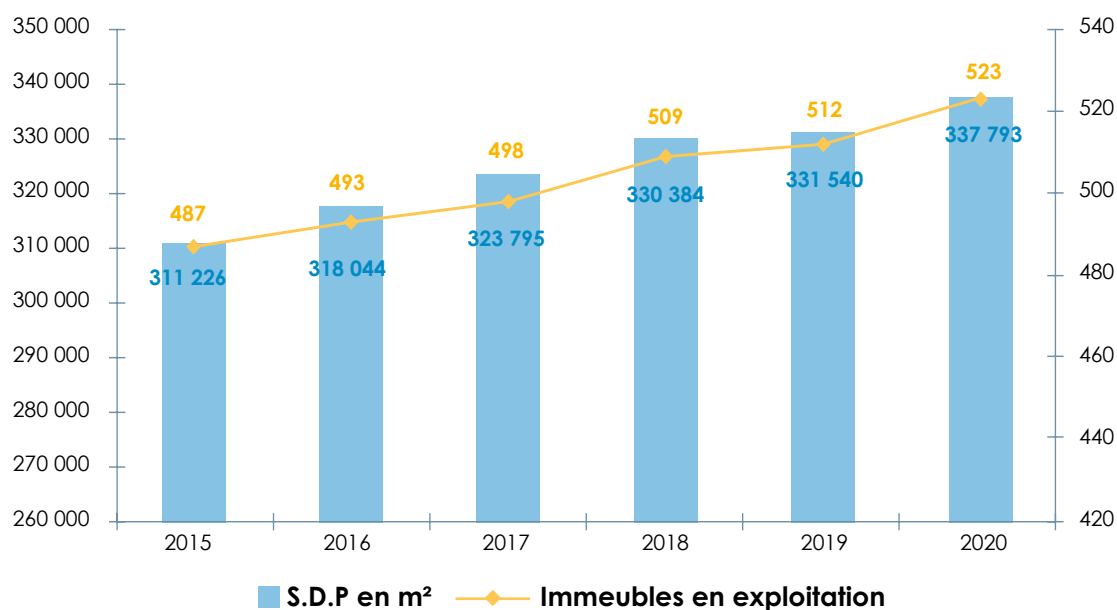
- Un chiffre d'affaires de 79,9 M€ en baisse de 2,8 %.
- Un résultat opérationnel courant stable de 34,7 M€, et un résultat opérationnel de 33,3 M€.
- Un résultat net part du groupe de 24,5 M€ contre 30 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2020 un effet de change négatif de -2,7 M€ contre un effet de change de + 3,9 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 27,2 M€ pour 26,1 M€ l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 523 sites en exploitation représentant 337 793 m².
- Un endettement net de 206,4 M€ contre 231,1 M€ l'an dernier.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2020	2019	2018	2017
Nombre de sites	523	512	509	498
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	273 819	269 187	268 420	262 556
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	63 974	62 353	61 694	61 239
Surfaces totales (en m² S.D.P)	337 793	331 540	330 384	323 795

S.D.P : Surface De Plancher

L'évolution sur les 6 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	202	28 829	26 993
Biens de 250 à 2.500 m²	299	192 188	176 379
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	523	337 793	313 334

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

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

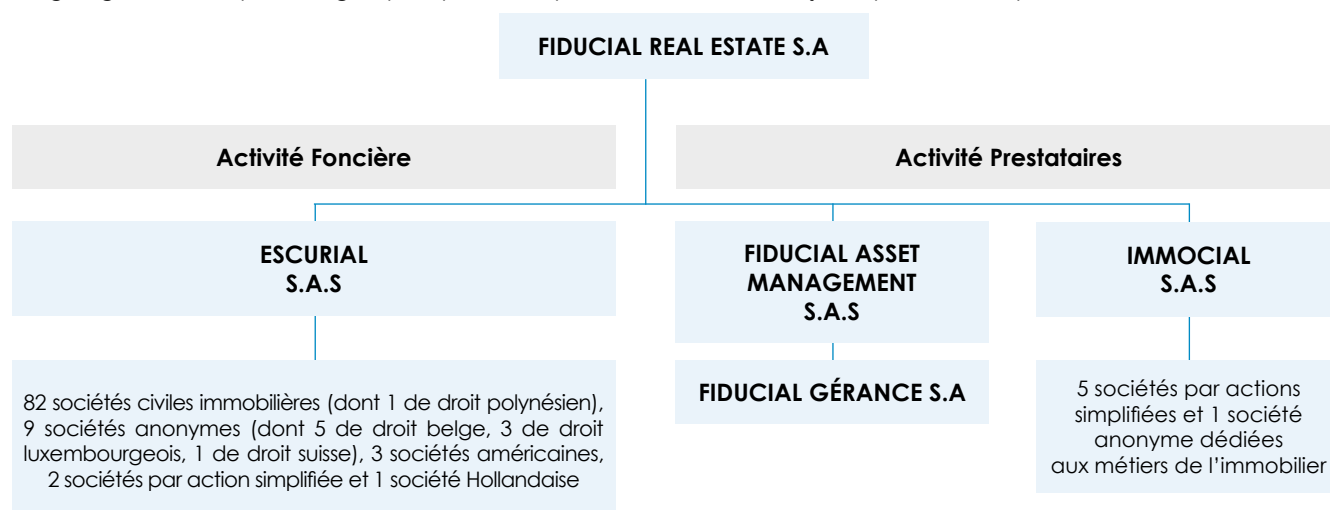
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2020 représentent une valeur de 62 399 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 11 833 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 1 804 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 108 structures juridiques au 30 septembre 2020, est le suivant :



Il a été procédé sur l'exercice à l'absorption par Escurial des sociétés Dame de Provence et ASAB.

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 de 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 FIDUCIAL Asset Management et Immocial. 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	2020			2019		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	61 678	18 270	79 948	60 568	21 719	82 287
Résultat Opérationnel courant	30 925	3 800	34 725	30 125	4 566	34 691
Résultat Opérationnel	29 704	3 636	33 340	29 388	4 324	33 712

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

	Exercice 2020			Exercice 2019		
	Europe	Monde hors Europe	Total	Europe	Monde hors Europe	Total
Activité foncière						
Nombre de sites	511	22	523	488	24	512
en m²	320 819	16 974	337 793	313 634	17 906	331 540
Chiffre d'affaires en k€	59 216	2 462	61 678	58 010	2 558	60 568
Activités prestataires						
Chiffre d'affaires en k€	18 270	-	18 270	21 179	-	21 719
Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE	77 486	2 462	79 948	79 729	2 558	82 287

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 337 793 m² de S.D.P au 30 septembre 2020 stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

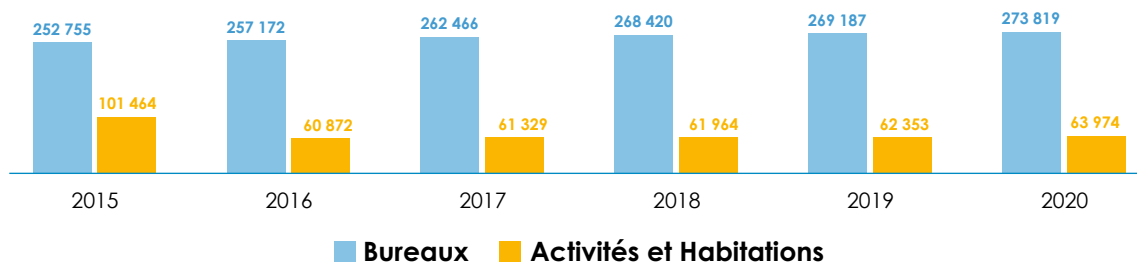
- au Benelux où il est propriétaire de 17 sites représentant 15 911 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3 627 m² à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 22 sites représentant 16 974 m².

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

L'activité foncière n'a quasiment pas été affectée par la crise sanitaire qui a débuté en mars 2020. Les revenus locatifs ont été correctement encaissés, sans retards majeurs et quelques négociations non significatives ont été conduites pour effectuer des remises de loyers à des clients en difficulté (petits commerces essentiellement). Les montants en jeux sont inférieurs à 10 k€. Il n'y a pas de créances significatives au 30 09 2020, leur montant ayant même baissé par rapport à l'an dernier (Cf note 3 des comptes consolidés).

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

A - Patrimoine 337 793 m²



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 2020 le taux d'occupation des immeubles est stable à 95 %.

Depuis le 1^{er} octobre 2019, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

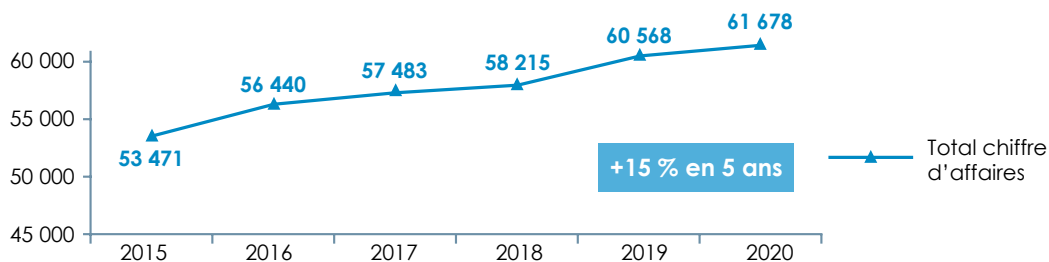
Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2019	512	269 187	62 353	331 540
+ Constructions	6	2 624	0	2 624
+ Acquisitions	8	2 995	377	3 372
- Cessions	-3	-1 169	0	-1 169
+/- ajustement surfaces*		182	1 244	1 426
Total au 30/09/2020	523	273 819	63 974	337 793

* 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 à l'arbitrage de 3 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 1 169 m².

B- Revenus locatifs : 61,7 M€

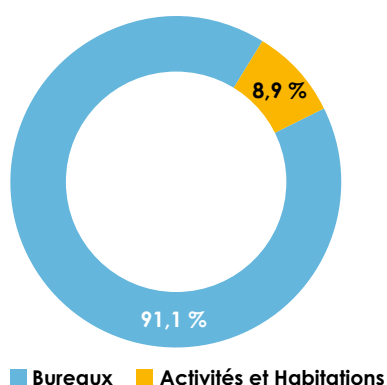
Les revenus locatifs s'établissent à 61,7 M€ contre 60,6 M€ l'an dernier soit en progression de 1,8 %.



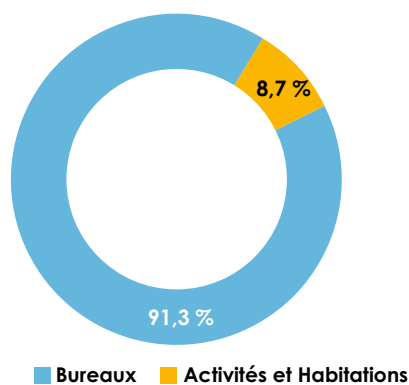
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2019/2020



Exercice 2018/2019



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 14 et représentent 5 996 m² pour des loyers en année pleine de 855 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	M²	Loyer
GUYANCOURT	France	Bureaux	02.10.2019	2 048	287 135
SAINT LANGIS	France	Bureaux	31.12.2019	633	85 366
ORANGE	France	Bureaux	01.10.2019	868	99 044
GISORS	France	Bureaux	01.02.2020	399	50 513
WEMMEL (BELGIQUE)	Europe	Bureaux	01.12.2019	180	30 855
BRIANCON	France	Bureaux	01.07.2020	117	20 940
BELLAC	France	Bureaux	31.01.2020	320	36 480
VIERZON	France	Bureaux	01.09.2020	190	27 129
ARGENTAN	France	Bureaux	01.04.2020	112	20 017
DINANT (BELGIQUE)	Europe	Bureaux	15.04.2020	413	25 510

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 62 immeubles, 31 379 m² et 4 247 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

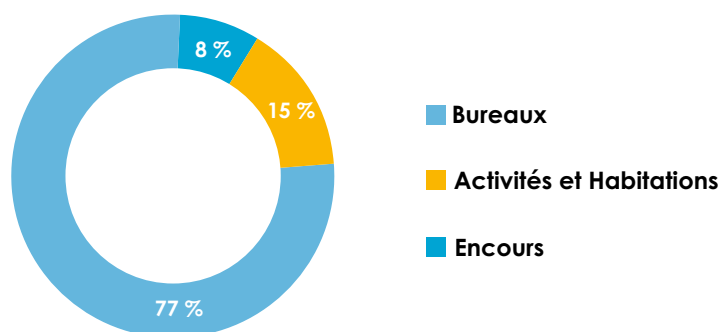
20 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€/an et représentent un total de revenus locatifs de 24 285 K€ soit 40 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 396
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 993
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 959
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	1 954
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 355
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 360
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 358
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 240
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	707
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	733
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	812
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	685
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	637
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - Nice	France	2 299	2 236	679
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	659
LA DAME DU MAINE	ANGERS Orgemont	France	2 922	2 784	574
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - Lille	France	2 698	2 437	518
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	539
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	610
LA DAME NACRE	SAINT DENIS (IDF)	France	2 676	2 627	512
TOTAL Sélection			91 691	85 874	24 285

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 757 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	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	56 521	55 283	52 969
- Activités et Habitations	5 157	5 285	5 246
Total revenus locatifs	61 678	60 568	58 215
Surfaces en m²			
- Bureaux	273 819	269 187	268 420
- Activités et Habitations	63 974	62 353	61 964
Total surfaces	337 793	331 540	330 384
Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice	1 169	2 237	338

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 94 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2020	CA Conso 2019	CA Conso 2018
Gestion Immobilière	17 372	20 486	18 154
Gestion Technique	898	1 233	897
Total	18 270	21 719	19 051

Après un très bon démarrage sur les 5 premiers mois de l'année (octobre à février), la crise sanitaire a pesé de manière différenciée sur nos activités de prestations de services :

- Les activités de gestion technique voient leur chiffre d'affaires baisser de 335 K€ du fait de prestations internes effectuées sur nos immeubles ce qui conduit à éliminer en consolidation ce chiffre d'affaires réalisé. La raison principale a été de privilégier les ressources internes pour réduire les retards sur les chantiers du fait de l'arrêt de certaines entreprises de construction lors de la première vague de confinement.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
 - Des décalages d'encaissements de loyers sur les actifs gérés pour compte tiers ce qui conduit à retarder la facturation de nos honoraires. Cela explique pour 1/3 la baisse du CA de la gestion immobilière. Une partie importante de retard devrait être rattrapé sur l'exercice à venir sauf aggravation forte de la situation économique.
 - Un attentisme important à compter de mars 2020 sur les transactions immobilières que ce soit les souscriptions de parts de SCPI ou les ventes de biens immobiliers, confrontés par ailleurs à une réduction importante de l'offre. Cela a pesé sur nos honoraires de transactions.

En conséquence, l'activité prestataires passe de 21 719 K€ l'an dernier à 18 270 K€

Les honoraires récurrents de gestion immobilière (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 8 514 K€ sur un total de 17 372 K€.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 786,1 M€ en valeur brute et 627 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 69,3 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 21,4 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2,1 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 7,5 M€ d'encours clients ;
- 5,6 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 32,7 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 388,7 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 24,5 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 30/09/2020 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2020, les impôts différés nets s'établissent à 2,9 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 2,5 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 207,2 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 252,1 M€ dont 187 M€ d'emprunts auprès des établissements de crédit et 19,2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 61,8 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 3,9 M€ et des dépôts de garantie pour 12,9 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 61,7 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 18,2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 79,9 M€ en baisse de 2,3 M€ (soit -2,8 %).
- Des charges nettes courantes pour 45,2 M€ dont 14,2 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 34,7 M€ identique à l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 33,3 M€ contre 33,7 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 5,6 M€, en diminution de 0,9 M€ par rapport à un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 6,5 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour -2,7 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses et pour cet exercice, principalement de la réappréciation du dollar par rapport à l'euro.
- Une fiscalité directe et différée de -0,4 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 24,6 M€ contre 30,1 M€ en 2019.

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 (+4 465 K€) reçus des filiales et un produit net de 285 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 4 490 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-273	-287	-278
Résultat financier	4 750	8 823	8 852
Résultat courant	4 477	8 536	8 574
Résultat exceptionnel	13	-	3
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	4 490	8 536	8 577

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 reçues 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	3											
Montant total des factures concernées (TTC)	-53 732	7 500				7 500						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-21,28 %	2,97 %	0,00 %	0,00 %		2,97 %						
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 poursuit le développement de son activité Foncière et s'appuie sur un carnet de commande de projets immobiliers destinés à accompagner la croissance de ses clients, et sur de nouvelles lignes de financement.

La société reste sélective dans le choix de ses investissements afin de maintenir un niveau de rentabilité satisfaisant.

Son modèle historique qui consiste à utiliser l'effet de levier avec des emprunts remboursables sur des périodes de 12 à 15 ans lui permet de dégager des marges de manœuvre notamment en maîtrisant ses charges financières et sa Loan To Value (LTV) et en reconstituant régulièrement sa capacité d'endettement.

La qualité de la signature de ses locataires doit lui permettre de résister aux effets que la crise sanitaire risque d'entraîner sur le marché immobilier.

Les activités Prestataires ont plutôt bien résisté aux conséquences de la Covid mais la société reste vigilante sur les impacts potentiels du 2^{ème} confinement instauré début novembre, dont les effets restent incertains à ce jour.

La société reste toutefois confiante sur le moyen /long terme. Des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre reste d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour l'activité de gestion et transactions immobilières.

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 30.09.2020, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 12 020 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 56 694 K€ au 30 septembre 2020, pour un actif immobilisé net de 70 708 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2020 un bénéfice de 1 133 K€ provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 345 K€ au 30 septembre 2020, pour un actif immobilisé net de 614 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire unique de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2020 avec des capitaux propres s'élevant à 12 113 k€ dont 3 047 K€ de bénéfice (produits de participations net des charges d'emprunt) pour un actif immobilisé net de 36 735K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2020, 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 10,35 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.

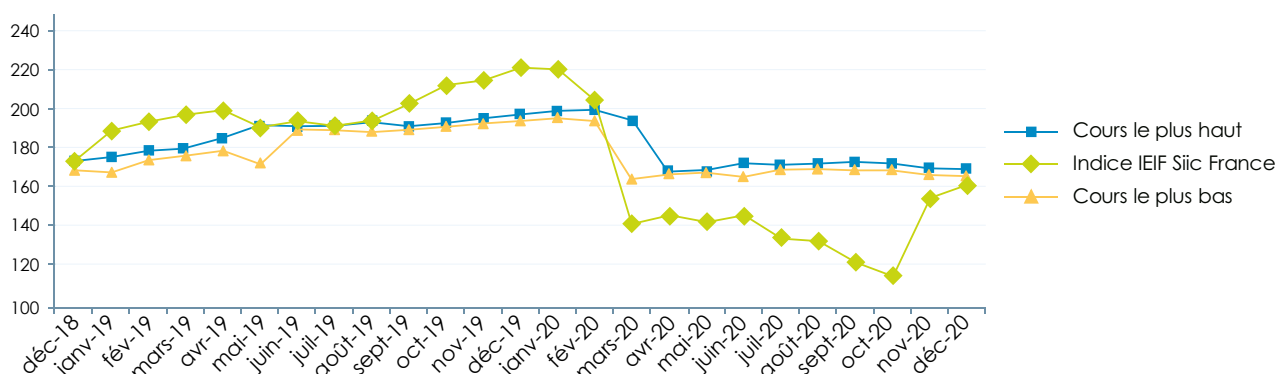
Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, acheté ou vendu d'actions par application des articles L.255-208 et L.255-209 du code de commerce.

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 2019/2020 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	Indice IEIF	Base
déc-18	172,00	172,00	169,00	149	2 356	172,00
janv-19	188,02	174,00	168,00	181	2 575	188,02
févr-19	193,11	177,00	173,00	278	2 645	193,11
mars-19	196,38	179,00	176,00	466	2 690	196,38
avr-19	198,54	184,00	178,00	238	2 719	198,54
mai-19	190,17	191,00	172,00	145	2 605	190,17
juin-19	193,06	190,00	189,00	21	2 644	193,06
juil-19	188,95	191,00	189,00	42	2 588	188,95
août-19	192,84	192,00	187,00	223	2 641	192,84
sept-19	201,15	190,00	189,00	31	2 755	201,15
oct-19	211,60	192,00	190,00	118	2 898	211,60
nov-19	213,64	194,00	192,00	56	2 926	213,64
déc-19	220,51	196,00	193,00	114	3 020	220,51
janv-20	219,17	198,00	195,00	100	3 002	219,17
févr-20	204,28	199,00	193,00	320	2 798	204,28
mars-20	140,96	194,00	163,00	1 275	1 931	140,96
avr-20	144,82	167,00	166,00	19	1 984	144,82
mai-20	140,80	168,00	167,00	47	1 929	140,80
juin-20	144,73	171,00	165,00	153	1 982	144,73
juil-20	133,47	170,00	168,00	125	1 828	133,47
août-20	131,41	171,00	169,00	32	1 800	131,41
sept-20	120,67	172,00	168,00	52	1 653	120,67
oct-20	113,22	171,00	168,00	103	1 551	113,22
nov-20	153,59	169,00	166,00	103	2 104	153,59
déc-20	159,78	168,00	165,00	143	2 188	159,78



L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur l'exercice montre une résilience importante par rapport à son indice de référence avec une volatilité réduite mesurée avec l'écart entre le cours le plus haut et le cours le plus bas.

Au 01.10.2019, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 190 euros. Au 30.09.2020, le cours de clôture de l'action est de 171 euros soit une capitalisation de 413 M€.

	Action FRE	Indice IEIF de référence
+ haut	199	204
+ bas	163	113
Variation	22 %	80 %

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 26,5 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

Notre société est confrontée depuis novembre 2020 au reconfinement en lien avec la 2^{ème} vague de la crise sanitaire.

L'activité Foncière devrait, comme pour la première vague ne pas être trop affectée.

L'activité Prestataires est confrontée comme lors de la première période à la fermeture de ses agences immobilières, à quelques retards d'encaissements des loyers au sein des SCPI et un attentisme des investisseurs pour souscrire des parts de SCPI.

Toutefois, sauf en cas d'un confinement exceptionnellement long et d'une forte aggravation de la situation économique sur 2021, notre société devrait toutefois continuer à faire preuve d'une résilience importante.

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 2020, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 97 salariés en CDI.

Par sexe en ETP



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

En 2020, FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (11 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2020, contre 9 au 30 septembre 2019).

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 2020 s'élève à 537 heures, contre 641 heures en 2019 dont 126 H au titre des actions de sécurité. La crise sanitaire a conduit à reporter certaines formations d'où la baisse relative constatée.

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 2020 (Melun/Rubelles, Gap, Dagneux, Loches, Saint Nazaire).

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 a poursuivi le remplacement des groupes de production de froid. À titre d'exemple, le système du site de Saint-Etienne a été remplacé en 2020 et des améliorations des dispositifs de climatisation ont été effectuées sur les sites de Strasbourg/Oberhausbergen, Villeneuve d'Ascq, Nancy, Chambry/Laon, Dagneux, Lyon 30 rue Sergent Berthet, Loches, Saint-Nazaire, Bédarieux.

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 90 357 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 2020 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Un effort très conséquent de suivi a été mis en place permettant désormais de mettre sous contrôle un total de 324 sites contre, 192 sites l'an dernier. Il s'agit de sites en pleine propriété qui font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques quelles soient électriques, au gaz, chauffage urbain Enerthem / Climespace).

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

	2018	2019	2020
Nombre de sites	192	192	324
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 268 591	20 626 834	27 709 476
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m²/an)	218	218	270
Référence Nationale	422	394	382

L'intégration dans le suivi des 132 sites supplémentaires s'est fait sur des petits sites, diffus, de conception plus ancienne. Leurs consommations individuelles est plus importante. Toutefois, la consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE avec 270 kWh EP/m²/an, reste inférieure de 30 % à la moyenne française de 382 kWh EP/m²/an selon l'OID 2019.

	Nb de sites	Répartition
A ≤ 50	31	10 %
B 51 à 110	53	16 %
C 111 à 210	55	17 %
D 211 à 350 moyenne FIDUCIAL = 270	92	28 %
E 351 à 540 moyenne France = 382	60	19 %
F 541 à 750	26	8 %
G > 750	7	2 %
Unité énergie primaire (kWh EP/m²/an)	324	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. À titre d'exemple, il est prévu sur 2020/2021 un programme test de suivi de la performance CVC sur le site de Paris Bourdon (75004) en prévision de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce dernier vise à réduire les consommations énergétique sur la période 2030 à 2050.

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

Pour les 324 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).

	2018	2019	2020
Nombre de sites	192	192	324
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 049	2 484	1 946
Rejets de GES en Kg/ m ² ⁽¹⁾	10.3	12.5	13.6
Référence nationale	20	18	16 ⁽²⁾

(1) Données exprimées en t CO₂ éq/an

(2) Selon OID (Baromètre 2019 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	213	67 %
B	6 à 15	98	30 %
C	16 à 30	13	3 %
D	31 à 60	0	0 %
E	61 à 100	0	0 %
F	101 à 145	0	0 %
G	> 145	0	0 %
Unité (kg CO ₂ éq/m ² /an)		324	100 %

moyenne FIDUCIAL = 13,6

moyenne France = 16

97 % 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 13.6 kg CO₂ éq/ m² pour une moyenne nationale de 16 kg CO₂ éq/m² selon le dernier rapport OID 2019.

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 avait été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes ont fait l'objet d'un remplacement systématique en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL REAL ESTATE a achevé son programme de remplacement de système CVC avec les travaux cités ci avant de Saint Etienne et Chambry/Laon.
- **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 :

- Réalisé une mission sur la gouvernance de Fiducial Gérance, mission inscrite au plan d'audit exigé par l'ACPR. Cette mission a généré des recommandations dont la mise en œuvre sera suivie.
- Coordonné la production de la partie sur les informations sociales et environnementales.
- Poursuivi les travaux de mise en conformité RGPD.
- Engagé une démarche de mise à niveau du Plan d'URGENCE et de Poursuite d'activité.

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

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 de la mission des Commissaires aux Comptes,
5. Vérification du respect des conditions d'indépendance des Commissaires aux Comptes 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 réunions du Comité d'Audit et aux Conseils d'Administration relatifs 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 2020 s'élève à 206,4 M€ (Cf. note 8).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 74 %.

Risque de change :

Au 30/09/2020 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 49 877 K USD et de 90 079 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2020	30.09.2019
Dollars / euros	0,8541	0,91840
Franc Suisse / euros	0,9256	0,92190

Risque sur actions :

Au 30/09/2020 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

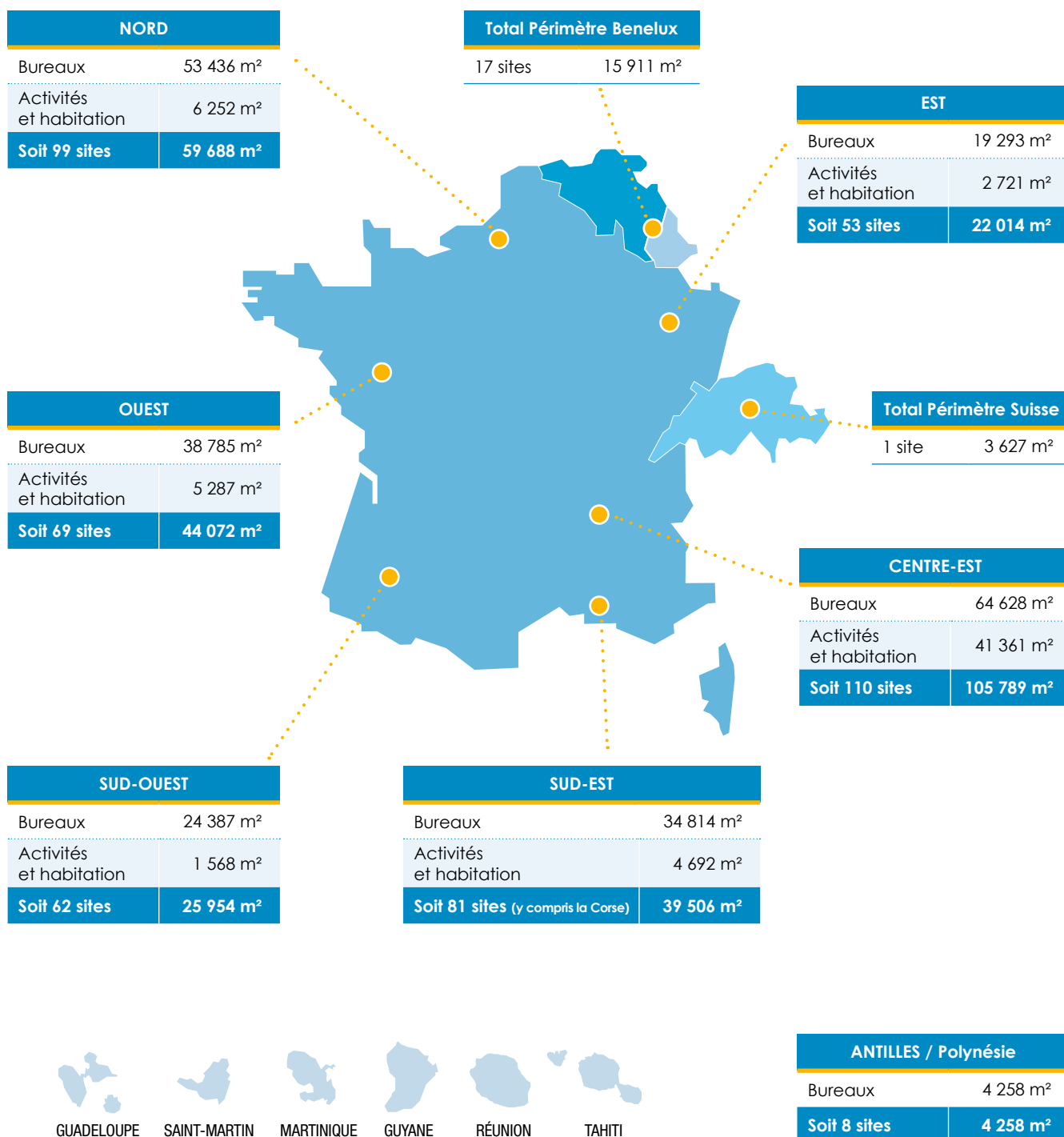
2

Situation du patrimoine



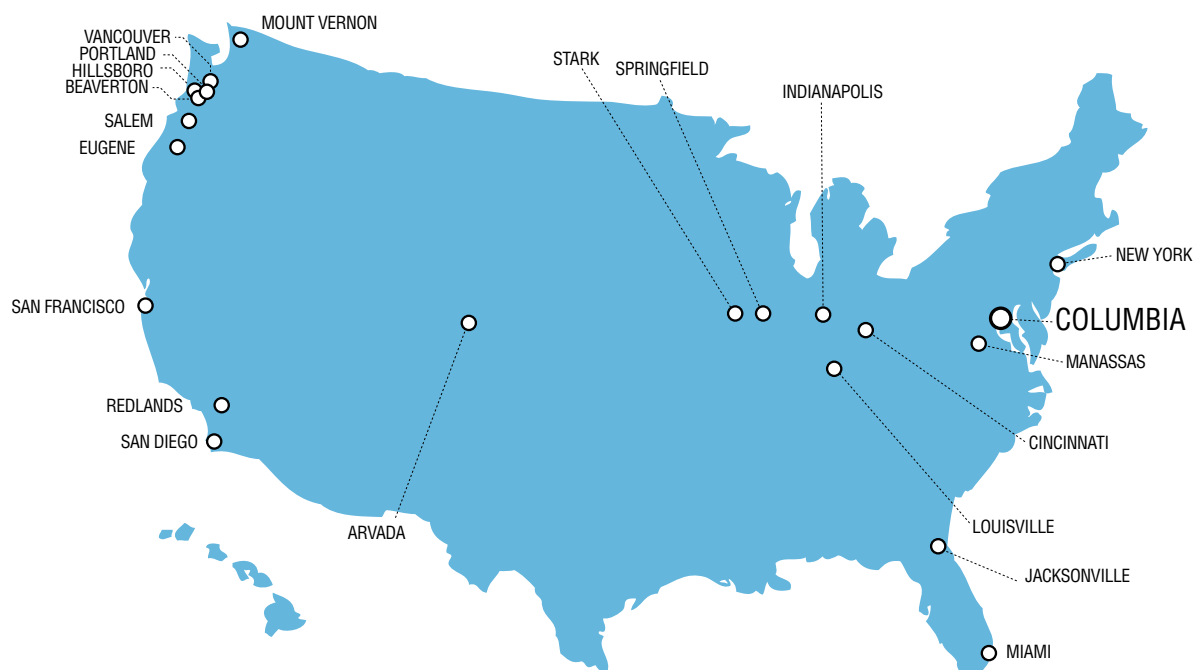
Villers-lès-Nancy (54)

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



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	256 924 m ²
Activités et habitation	63 896 m ²
Soit 501 sites	320 819 m²

2.1 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



Total Périmètre États-Unis

22 sites

16 974 m²

3

Comptes consolidés



Evreux (27)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2020			30.09.2019
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	26 883	972	25 911	25 996
Immeubles de placement	1	757 039	157 323	599 716	600 010
Immobilisations corporelles	1	950	768	182	72
Actifs financiers	1	1 286	25	1 261	1 296
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		786 158	159 088	627 070	627 374
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	21 387	1 336	20 051	19 133
Clients et autres débiteurs	3	15 185	941	14 244	17 535
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	32 743		32 743	33 767
TOTAL ACTIFS COURANTS		69 315	2 277	67 038	70 435
TOTAL ACTIF		855 473	161 365	694 108	697 809

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2020	30.09.2019
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	-	339 167	307 328
Résultat net -Part Groupe	-	24 510	30 023
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	5	388 677	362 351
Participation ne donnant pas le contrôle	-	1 513	1 491
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	5	390 190	363 842
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	2 200	2 678
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	2 859	2 895
Passifs financiers long terme	8	190 375	207 893
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		193 234	210 788
Passifs courants			
Passifs financiers court terme	8	61 791	69 671
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	45 869	49 827
Dettes sur immobilisations	9	824	1 003
TOTAL PASSIFS COURANTS		108 484	120 501
TOTAL PASSIF		694 108	697 809

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

	Notes	30.09.2020	30.09.2019
CHIFFRE D'AFFAIRES	13	79 948	82 287
Achats consommés	-	-739	-810
Charges de personnel	-	-6 390	-6 547
Charges externes	14	-19 277	-20 770
Impôts et taxes	-	-6 061	-5 881
Dotation aux amortissements et dépréciations	15	-14 145	-14 174
Reprise de provisions pour dépréciation	-	604	434
Autres produits d'exploitation	-	1 355	694
Autres charges d'exploitation	-	-570	-542
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	34 725	34 691
Autres produits et charges opérationnels	16	-1 385	-979
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	33 340	33 712
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	219	223
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 785	-6 707
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-5 566	-6 484
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	-2 664	3 922
CHARGE D'IMPOT	18	-458	-988
RÉSULTAT NET	-	24 652	30 162
dont part revenant au Groupe	-	24 510	30 023
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	142	139
NOMBRE D'ACTIONS	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		10,21	12,49
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		10,21	12,49

Présentation du résultat global :

Résultat net	Ref	24 652	30 162
Écarts de conversion	-	30	-69
Ecarts actuariels PIDR	-	4	-19
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	1 791	-397
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-9	-12
RÉSULTAT GLOBAL		26 468	29 665
Part du groupe	-	26 326	29 526
Participation ne donnant pas le contrôle	-	142	139

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2020	30.09.2019
Opérations d'exploitations			
Résultat net	-	24 652	30 162
Amortissements et provisions	1	13 284	14 042
Plus et moins-values de cession	-	996	573
Impôt différé	18	130	633
Variation du besoin en fonds de roulement	-	2 908	-2 166
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	41 970	43 243
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-18 414	-25 416
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	621	3 408
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-26	-76
Cessions d'actifs financiers	1	60	439
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	412	-1 272
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-17 346	-22 917
Opérations de financements			
Dividendes versés	-	-120	-4 725
Nouveaux emprunts	8	10 098	28 953
Remboursements d'emprunts	8	-28 874	-32 703
Variation des comptes courants	-	-1 659	-5 052
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	-34	24
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-20 589	-13 503
VARIATION DE TRÉSORERIE	-	4 035	6 823
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	-	111	-6 712
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	-	4 146	111

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 30/09/2018		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
Resultat 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
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	30 023	-30 023	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-120	-120
Resultat de l'exercice		-	-	24 510	-	-	24 510	142	24 652
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 782	-	1 782	-	1 782
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	4	-	4	-	4
- Écart de conversion		-	-	-	-	30	30	-	30
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2020		25 000	287 928	24 510	50 817	422	388 677	1 513	390 190

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 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 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 2020 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 2019, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- 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.

IFRS 16 « Contrats de location »

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} 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 1^{er} octobre 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.

À 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 au 30/09/2020 :

Compte de résultat consolidé

L'impact de la première application de la norme IFRS 16 sur le compte de résultat consolidé au 30/09/2020 concerne :

Le résultat opérationnel courant avec un impact net positif de 6 K€, résultant de l'effet positif de la non reconnaissance des charges locatives pour 87 K€ combiné à l'impact négatif de 81 K€ au titre de la charge d'amortissement des droits d'utilisation

Le résultat financier avec un effet négatif de 4 K€.

Situation financière consolidée

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

■ À l'actif,

- les droits d'utilisation comptabilisés en Immobilisations corporelles pour 196 K€,

■ Au passif,

- les dettes sur obligations locatives comptabilisées en passifs financiers non courants pour 57 K€, passifs financiers courants pour 56 K€ soit un total de 113 K€.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2020, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

■ Amendements IAS 1 et IAS 8 - Définition du terme significatif ;

■ Amendements IAS 28, IFRS 7 et IFRS 9 - Réforme des taux d'intérêts de référence ;

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 janvier 2021.

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 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.

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 2020, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
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 GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOGIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOGIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOGIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOGIAL 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%
DOMOGIAL	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%
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 SAÔNE	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	
			2020	2019
DAME DE HYÈRES	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 TRÈFLE	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 RHÔNE	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 DÉFENSE	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'ÉTOILE	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 POINTE-À-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	
			2020	2019
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%
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	
			2020	2019
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 2019 au 30 septembre 2020, le périmètre a subi les modifications suivantes :

- TUP de la société ASAB au profit de la société ESCURIAL au 30/09/2020 avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2019.
- TUP de la société Dame de Provence au profit de la société ESCURIAL au 30/09/2020 avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2019.

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	30.09.2019	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2020
Immobilisations incorporelles	26 883	-	-	-	-	26 883
TOTAL	26 883	-	-	-	-	26 883
Immobilisations corporelles						
Terrains	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	54	-	-	5	-	59
Autres immobilisations corporelles	679	-	-	218	-19	878
Immeubles de placement						
Terrains	109 497	-828	572	952	-271	109 921
Constructions	554 450	-2 120	7 102	3 272	-1 289	561 415
Agencements	21 397	-55	579	163	-750	21 335
Installations techniques	1 895		74			1 969
Immobilisations en cours	57 399	96	-8 327	13 804	-573	62 399
Avances et acomptes	-		-			-
TOTAL	745 383	-2 906	-	18 415	-2 902	757 989
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immo. financières	1 321	-1	-	26	-60	1 286
TOTAL	1 321	-1	-	26	-60	1 286
TOTAL GENERAL	773 587	-2 907	-	18 441	-2 962	786 158

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 10 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market 3^{ème} trimestre 2020.

Il a été conduit pour cet exercice une double approche en retenant la moyenne de l'EBITDA des exercices 2019 et 2020 et l'EBITDA du seul exercice 2020.

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 41 016 K€, se répartissant comme suit :

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

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 1 66 558 K€ se répartissant comme suit :

■ Terrains	28 469 K€
■ Bâtiment	138 089 K€

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+13 804 K€), les écarts de change (+96 K€) et les mises en exploitation de l'exercice (-8 327 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2019	Ecart de conv. et autres mov.	Augment.	Diminut.	30.09.2020
Immobilisations incorporelles	887	-	85	-	972
TOTAL	887	-	85	-	972
Immobilisations corporelles					
Constructions	13	-	-	-	13
Installations techniques	42	-	5	-	47
Autres immobilisations corporelles	619	-	88	-	707
Immeubles de placement					
Constructions	137 639	-304	13 955	-1 588	149 702
Agencements	6 498	-	189	-	6 687
Installations techniques	490	-129	887	-314	934
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL	145 301	-433	15 125	-1 902	158 091
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	25	-	-	-	25
TOTAL	25	-	-	-	25
TOTAL GÉNÉRAL	146 213	-433	15 210	-1 902	159 088

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 2020 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 7,5 %	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 8,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m ²	35 à 55 €/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	61 678	61 678
La valeur de l'immobilier ressort à	881 111	770 972
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-110 139	-85 664
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	146 852	110 139

Dans le cadre de la crise sanitaire en cours cette analyse de la valeur des immeubles de placement a été complétée par deux scénarii complémentaires :

- Le premier repose sur l'hypothèse d'une baisse des revenus locatifs de 10 % ce qui ramènerait les valeurs de l'immobilier respectivement à 793 000 K€ pour un taux de 7 % et 693 875 K€ pour un taux de 8 %.
- Le second repose sur une augmentation du taux de rendement de 150 points de base, soit un taux de rendement de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 649 239 K€.

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2020	30.09.2019
Avances et acomptes versés	2 170	2 136
Créances Clients	7 483	8 470
Autres créances		
Créances sociales	28	19
Créances fiscales	3 624	4 987
Comptes courants	-	111
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	1 075	1 967
Créances fiscales IS	67	77
Sous total autres créances	4 794	7 161
Charges constatées d'avance	738	828
TOTAL	15 185	18 595

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 5 487 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2020
Dépréciation sur stocks	1 336	-	-	-	1 336
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	131	-	-	-	131
Dépréciations sur clients douteux	767	-	121	-175	713
Dépréciation sur débiteurs divers	162	-1	-	-64	97
TOTAL	2 396	-1	121	-239	2 277

La crise sanitaire n'a pas eu d'incidence sur le niveau de provision des créances clients.

• Échéancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 530	26	12	10	240	6 818
Créances clients douteux	207				458	665
Provision pour créances clients					-131	-131
Provision créances clients douteux					-713	-713

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2020	30.09.2019	VARIATION
Placements de trésorerie	27 754	29 181	-1 427
Disponibilités	4 989	4 586	403
Total actif	32 743	33 767	-1 024
Concours bancaires	-28 597	-33 656	5 059
Total passif	-28 597	-33 656	5 059
Trésorerie Nette	4 146	111	4 035

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2020		30.09.2019
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	27 754	27 754	29 181

Au 30.09.2020, 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 3 569 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 2020, 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)	30.09.2019	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2020
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	490		59	-40		509
Autres risques	176		2			178
Litiges liés au Personnel	919			-339		580
PIDR et médaille du travail	326	-4	41		-64	299
Risques financiers	768			-133		635
TOTAL	2 678	-4	102	-512	-64	2 200

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 2020 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 23,3 % et 43,6 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 0,58 %
- 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 30.09.2020 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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)	30.09.2020	30.09.2019
Retraitement immobilier	1 975	1 916
Retraitement IAS 32/39	-2	-11
Provision pour grosse réparation	-	-
Écart de conversion	563	524
Provision pour impôts	323	466
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	-	-
Décalage résultat	-	-
Autres	-	-
Impôts différés nets	2 859	2 895
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	2 859	2 895
Impôts différés nets	2 859	2 895

	2020	Variation	2019
Actifs d'impôts différés	-	-	-
Passifs d'impôts différés	2 859	-36	2 895
Impôts différés nets	2 859	-36	2 895

Variation	-36
Incidence Résultat	130
Ajustement provision impôt	-144
Écart de conversion	-31
Incidence réserves - Instruments financiers	9
Variation	-36

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2020	30.09.2019
Retraitement crédit bail	16 260	14 013
Retraitement immobilier	192 987	191 142
Retraitement IAS 32/39	-3 741	-5 428
Provision pour départ à la retraite	-268	-288
Provision pour grosse réparation	5 855	5 970
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	3 605	6 408
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	161	216
Décalage résultat ⁽¹⁾	-16 271	-15 313
Autres	8 626	8 349
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	207 214	205 069

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

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2019	Souscip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	30.09.2020
Emprunts étab. de crédit	203 851	9 184	26 109	-	173	187 099
Dépôts de garantie	12 716	557	284	-	-1	12 987
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	21 519	196	2 442	-	-	19 273
Dettes financières diverses	132	161	38	-	-	255
Instruments financiers	5 678	-	-	-	-1 790	3 888
ICNE	12	-	-	-	55	67
Concours bancaire	33 656	-	-	-5 059	-	28 597
TOTAL	277 564	10 098	28 873	-5 059	-1 563	252 166

Les variations hors trésorerie correspondent pour + 172 K€ à des écarts de conversion et pour -1 790 K€ à la réévaluation des instruments de couverture.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice pour 9 184 K€ sont des emprunts bancaires non hypothécaires d'une durée de 12 ans, à taux variable avec un taux de l'ordre de 1,50 % pour l'exercice.

• **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
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	26 327	87 299	73 473
Dépôts de garantie	12 987	-	-	12 987
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	2 968	13 069	3 236
Dettes financières diverses	255	-	-	255
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-	-
ICNE	67	11	4	52
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-	-
TOTAL	252 166	61 791	100 372	90 003
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

Au titre de l'exercice 2020, la société a bénéficié de décalages de paiement d'annuités d'emprunt et de crédits bails pour un montant de 1 852 k€. Cela correspond à un rallongement de la durée de ces financements de un à deux trimestres.

• **Analyse par devise :**

ANALYSE PAR DEVISE (en milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises
2020			
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	145 615	41 484
Dépôts de garantie	12 987	12 983	4
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	19 273	-
Dettes financières diverses	255	255	-
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-
ICNE	67	67	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-
TOTAL	252 166	210 678	41 488
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

• **Analyse par taux :**

ANALYSE PAR TAUX (en milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	85 229	53 587	48 283
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	-	-	19 273
Dettes financières diverses	255	255	-	-
Instruments financiers dérivés	3 888	N/A	N/A	N/A
Autres	41 651	N/A	N/A	N/A
TOTAL	252 166	85 484	53 587	67 556
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

• **Informations sur les crédits bails :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD*	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2019	3	36 412	21 519	2 813	14 879	3 827
Exercice 2020	3	35 838	19 160	2 911	13 013	3 236

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2020

Hors dettes financières liés à IFRS 16 pour 113 K€.

• **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 30.09.2020, la juste valeur de nos contrats de Swap est de -3 888 K€ contre -5 678 K€ au 30.09.2019.

Type opération	2020		2019	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	185 055	-3 888	269 527	-5 678
Flexi Terme USD				
		-3 888		-5 678

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2019	Montant au 30.09.2020
Emprunt n° 1	24 877	R LTV 1	14 357	12 201
Emprunt n° 2	23 000	R LTV 1	9 857	6 571
Emprunt n° 3	30 682	R LTV 1	9 651	9 965
Emprunt n° 4	48 309	R LTV 1	40 231	35 943
Emprunt n° 5	25 836	R	3 065	1 530
Emprunt n° 6	8 437	R LTV 1	3 712	3 012
Emprunt n° 7	2 848	R LTV 1	1 159	945
Emprunt n° 8	2 020	R LTV 1	1 365	1 195
Emprunt n° 9	1 616	R ICR2 LTV 1	646	485
Emprunt n° 10	9 600	R LTV 2	0	9 600

LTV 1– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 75 %

LTV 2– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 50 %

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 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	
	30.09.2020	30.09.2019
Fournisseurs	7 475	9 664
Avance acomptes	3	5
Comptes courants	27 129	28 940
Dettes diverses	1 341	1 083
Dettes sociales	2 401	1 603
Dettes fiscales	7 318	8 259
Dettes fiscales (IS)	170	204
Autres dettes	38 362	40 094
Produits constatés d'avance	32	69
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	45 869	49 827
Dettes sur immobilisations	824	1 003
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	46 693	50 830

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	5 733	-9	1	0	1 750	7 475
Dettes sur immobilisations	719				106	824

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.

L'exercice 2020 est par ailleurs marqué (Cf note 3) :

- Par le remboursement de crédits de TVA sur des opérations en cours de construction qui étaient en créances fiscales au 30.09.2019.
- Par le remboursement par les locataires de quote part de travaux figurant en débiteurs divers au 30.09.2019.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2020 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2020 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Autres titres immobilisés	518	-	-	518	-	-	-	-
Prêts	109	-	-	-	-	-	109	-
Dépôts et cautionnement	629	-	-	-	-	-	629	-
Autres immobilisations financières	5	-	-	-	-	-	5	-
ACTIFS NON COURANTS	1 261	-	-	518	-	-	743	-
Avances et acomptes versés	2 170	-	-	-	-	-	2 170	-
Clients	6 639	-	-	-	-	-	6 639	-
Créances diverses	5 435	-	-	-	-	-	4 697	738
Trésorerie	32 743	-	-	-	-	-	32 743	-
ACTIFS COURANTS	46 987	-	-	-	-	-	46 249	738

En milliers d'Euros	Au 30.09.2020 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	177 388	177 388	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 987	12 987	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	190 375	190 375	-	-	-	-
Dettes financières courantes	61 791	61 791	-	-	-	-
Fournisseurs	7 475	7 475	-	-	-	-
Autres dettes courantes	29 329	29 297	-	-	-	32
Dettes fiscales et sociales	9 889	2 401	-	-	-	7 488
PASSIFS COURANTS	108 484	100 964	-	-	-	7 520

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 FIDUCIAL Asset Management et Immocial. 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 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 (en milliers d'euros)	30.09.2020			30.09.2019		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	61 678	18 270	79 948	60 568	21 719	82 287
Ventes intersectorielles	1 441	4 811	6 252	2 367	4 462	6 829
Résultat opérationnel courant	30 925	3 800	34 725	30 125	4 566	34 691
Coûts de l'endettement financier brut	-5 212	-574	-5 785	-5 853	-854	-6 707
Autres produits et charges opérationnels	-1 220	-165	-1 385	-737	-242	-979
Actifs	637 673	56 434	694 108	640 481	57 328	697 809
Dettes	252 814	51 104	303 918	273 747	60 220	333 967
Charge d'amortissement	-12 879	-89	-12 968	-12 960	-12	-12 972
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-639	66	-573	-763	-4	-767
Investissements	18 201	239	18 440	25 466	26	25 492

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

Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs	61 678	60 568
Activités Prestataire	18 270	21 719
Total Société	79 948	82 287

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2020	30.09.2019
Loyers	55 965	54 550
Charges refacturées	5 713	6 018
Total	61 678	60 568

Les charges refacturées intègrent principalement les taxes immobilières à charge des locataires (Foncière et Bureaux en Île-de-France) et les charges de copropriétés.

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 - 1 385 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2020	30.09.2019
Autres produits opérationnels non courants	66	132
Produits cession immobilisations	621	3 408
Reprise de provisions	1 544	1 418
Total Produits	2 231	4 958
Autres charges opérationnelles non courantes	711	260
Valeur nette Comptable des immos cédées	1 617	3 982
Dotation aux provisions*	1 288	1 695
Total Charges	3 616	5 937
TOTAL	-1 385	-979

*Dont provisions dotées à hauteur de 1 168 K€ et reprises effectuées à hauteur de 837 K€, conformément à la norme IAS 36 (Actifs).

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 2020 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 négatif de 2 688 K€ contre + 3 921 K€ au 30.09.2019.

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	2020		2019	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,8929	0,9304	0,8865	0,8907
Taux clôture	0,8541	0,9256	0,9184	0,9219

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2020	30.09.2019
Impôts exigibles	328	355
Impôts différés	130	633
TOTAL CHARGES	458	988

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2020		Montants au 30.09.2019	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	261	> 1 an	254
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	3 725	< 1an	3 308
Autres créances	< 1an	28	< 1an	1 425
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	12 435	> 1 an	12 079
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	2 422	< 1an	1 581
Dettes diverses	< 1an	27 129	< 1an	28 940
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	59 488	-	57 786
Charges externes	-	6 797	-	6 355
Charges de trésorerie	-	280	-	472
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 2019/2020 est de 588 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30.09.2020	30.09.2019
Cadres	39	43
Employés et ouvriers	58	59
TOTAL	97	102

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2019
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres*	4 470	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	28 902	31 423
Autres garanties sur emprunts	57 138	60 637
TOTAL	90 510	96 530
(*) dont parties liées	2 970	2 970
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	11 610	13 528
TOTAL	11 610	13 528
(*) dont parties liées	11 610	13 528

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30.09.2020	30.09.2019
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	150 558	165 661

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	93,0	60,5	8,2	12,5	174,2
Honoraires relatifs aux autres services	1,5				1,5
TOTAL	94,5	60,5	8,2	12,5	175,7

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

Notre société est confrontée depuis novembre 2020 au reconfinement en lien avec la 2^{ème} vague de la crise sanitaire.

L'activité Foncière devrait, comme pour la première vague ne pas être trop affectée.

L'activité Prestataires est confrontée comme lors de la première période à la fermeture de ses agences immobilières, à quelques retards d'encaissements des loyers au sein des SCPI et un attentisme des investisseurs pour souscrire des parts de SCPI.

Toutefois, sauf en cas d'un confinement exceptionnellement long et d'une forte aggravation de la situation économique sur 2021, notre société devrait toutefois continuer à faire preuve d'une résilience importante.

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 2020

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 2020

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 2020**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 janvier 2021 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « 3.5.4.1 Note 1 – Actifs immobilisés » et « 3.5.4.8 – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe des comptes consolidés concernant la crise sanitaire liée au Covid-19.

● **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « 3.5.4.1 Note 1 – Actifs immobilisés » et « 3.5.4.8 – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe des comptes consolidés concernant la crise sanitaire liée au Covid-19.

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, arrêtées dans les conditions rappelées précédemment, 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.

● **Évaluation des immeubles de placement**

■ **Risques identifiés**

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2020 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. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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 arrêté le 28 janvier 2021.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes

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

5. INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

● **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 2020, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 27^{ème} année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

• 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 29 Janvier 2021

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Olivier DURAND

4

Comptes annuels



Lyon (69)

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

ACTIF	Notes	30.09.2020			30.09.2019
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 816	-	17 816	17 846
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1	5	-	5	5
ACTIF IMMOBILISE		17 821	-	17 821	17 851
Autres créances	2	64 951	-	64 951	60 556
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	21 943	-	21 943	21 839
Charges constatées d'avance	4	21	-	21	21
ACTIF CIRCULANT		86 915		86 915	82 416
TOTAL GÉNÉRAL		104 736		104 736	100 267

PASSIF	Notes	30.09.2020	30.09.2019
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 500
Autres réserves			
Report à nouveau		29 680	21 144
Résultat		4 490	8 536
CAPITAUX PROPRES		61 670	57 180
Provisions pour risques et charges		311	650
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		311	650
Dettes financières diverses		-	-
Concours bancaires courants	2	7 999	8 006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	113	128
Dettes fiscales et sociales		-	-
Autres dettes	2	34 643	34 303
DETTES		42 755	42 437
TOTAL GENERAL		104 736	100 267

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

(En milliers d'euros)	Notes	30.09.2020	30.09.2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		-	-
Autres achats et charges externes		271	285
Impôts, taxes et versements assimilés		2	2
Dotation d'exploitation		-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		273	287
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-273	-287
Produits financiers de participations		4 465	8 513
Autres intérêts et produits assimilés		583	804
PRODUITS FINANCIERS	6	5 048	9 317
Intérêts et charges assimilées		298	493
CHARGES FINANCIÈRES	6	298	493
RÉSULTAT FINANCIER	6	4 750	8 823
RÉSULTAT COURANT		4 477	8 536
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital		43	-
Reprises Provisions dépréciation		338	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	381	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		338	
Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov.		30	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	368	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	13	-
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
RÉSULTAT NET		4 490	8 536

4-3 : Annexe aux comptes annuels

4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire liée au COVID-19 n'a pas eu d'impact sur les activités de holding de la société.

Dans le contexte naissant de la crise COVID de l'année 2020, la distribution de dividendes prévue au titre de l'exercice 2019 soit initialement 2 € par titre pour un montant de 4 828 000 € n'a pas été validée par l'Assemblée Générale des Actionnaires le 31 mars 2020.

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	30.09.2019	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2020
Participations	17 846	-	30	-	17 816
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immob. financières	5	-	-	-	5
VALEUR BRUTE	17 851	-	30	-	17 821
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 851	-	30	-	17 821

Note 2 - Échéance des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
Autres immobilisations financières	5	-	5
Autres créances clients	-	-	-
Créances fiscales et sociales	3	3	-
Autres créances	64 948	64 948	-
Charges constatées d'avance	21	21	-
TOTAL GÉNÉRAL	64 977	64 972	5

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans
Concours bancaires courants	7 999	7 999	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	113	113	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	34 643	34 643	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	42 755	42 755	-	-

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 21 943 K€ dont 23 K€ de disponibilités et 21 920 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	-	16	-	-
Publications, annonces et insertions	11	-	3	-	-
Frais bancaires	4	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	3
Cotisations	-	-	2	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	166
TOTAL	105	-	21	-	169

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2020, 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 4 750 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros)	30.09.2020	30.09.2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations de capital	43	
Reprises Provisions dépréciation	338	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	381	0
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	338	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	30	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	368	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13	0

Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes	Montant concernant les entreprises liées (en K€)
Participations	17 816
Autres titres immobilisés	-
Autres immobilisations financières	5
Autres créances	64 948
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-
Dettes sur immobilisations	-
Autres dettes	34 643
Produits de participations	4 465
Autres produits financiers	383
Charges financières	298

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	56 693 667	100 %	16 649 475	12 019 511	1 717 370
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 345 371	100 %	100 000	1 132 832	773 056
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	12 112 641	100 %	1 000 000	3 047 198	-

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 30.09.2020.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2020	30.09.2019
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	138 646	152 973

Note 13 - Evénements postérieurs à la clôture

Notre société est confrontée depuis novembre 2020 au reconfinement en lien avec la 2^{ème} vague de la crise sanitaire.

Toutefois, sauf en cas d'un confinement exceptionnellement long et d'une forte aggravation de la situation économique sur 2021, notre société devrait toutefois continuer à faire preuve d'une résilience importante.

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

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2020 12 mois	30.09.2019 12 mois	30.09.2018 12 mois	30.09.2017 12 mois	30.09.2016 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	4 151 277	8 535 961	8 576 246	4 859 115	2 308 327
Impôts sur les bénéfices	0	25	-530	535	0
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dotations amort. et provisions	338 572	-	-	450 909	-184 108
Résultat net	4 489 848	8 535 936	8 576 776	5 310 559	2 124 219
Résultat distribué	4 828 000 ⁽¹⁾	-	4 586 600	4 103 800	3 983 100
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	1,72	3,54	3,55	2,01	0,96
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	1,86	3,54	3,55	2,20	0,88
Dividende attribué	2,00 ⁽¹⁾	-	1,90	1,70	1,65
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O. sous réserve d'absence, à la date de l'assemblée générale, de nouvelles mesures plaçant cette distribution sous contrainte.

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 2020

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 2020

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 2020**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 janvier 2021 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

● **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « 4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice » et « 13 - Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe des comptes annuels concernant la crise sanitaire liée au Covid-19.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2020 s'élèvent à 17 816 K€.

À 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. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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 arrêté le 28 janvier 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

● **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 2020, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 27^{ème} année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

6. RESPONSABILITÉS 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. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À 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 29 Janvier 2021

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