

FIDUCIAL REAL ESTATE

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

Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2019

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2019
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019

I – Bilan

(En milliers d'euros)

BILAN ACTIF	31/03/2019			31/03/2018	30/09/2018
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 883	734	26 149	26 195	26 171
IMMEUBLES DE PLACEMENT	730 208	137 085	593 123	556 643	587 281
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	745	669	76	85	79
ACTIFS FINANCIERS	1 323	1	1 322	1 177	1 672
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	100	-	100	397	131
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	759 259	138 489	620 770	584 497	615 334
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	20 033	1 223	18 810	17 307	18 672
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	14 869	1 014	13 855	18 284	14 536
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	30 850	-	30 850	30 603	31 149
TOTAL ACTIFS COURANTS	65 752	2 237	63 515	66 194	64 357
TOTAL ACTIF	825 011	140 726	684 285	650 691	679 691

BILAN PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	307 521	285 446	286 218
Résultat net - part groupe	14 162	11 247	26 210
CAPITAUX PROPRES GROUPE	346 683	321 693	337 428
Participation ne donnant pas le contrôle	1 446	1 455	1 490
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	348 129	323 148	338 918
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 734	3 266	2 700
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	2 492	2 427	2 510
Passifs financiers long terme	211 470	194 106	210 490
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	213 962	196 533	213 000
PASSIFS COURANTS			
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	71 076	54 602	72 877
Dettes fournisseurs et autres dettes	47 096	72 161	50 512
Dettes sur immobilisations	1 288	981	1 684
TOTAL PASSIFS COURANTS	119 460	127 744	125 073
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	684 285	650 691	679 691

II – Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	31/03/2019 (6 mois)	31/03/2018 (6 mois)	30/09/2018 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	38 976	39 388	77 266
Achats consommés	- 357	- 500	- 779
Charges de personnel	- 3 224	- 3 115	- 6 381
Charges externes	- 9 187	- 10 135	- 19 375
Impôts et taxes	- 2 995	- 2 598	- 5 417
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 6 735	- 6 636	- 12 920
Reprise de provisions pour dépréciation	320	583	545
Autres produits d'exploitation	202	276	961
Autres charges d'exploitation	- 297	- 248	- 529
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	16 703	17 015	33 371
Autres produits et charges opérationnels	- 447	444	- 124
RESULTAT OPERATIONNEL	16 256	17 459	33 247
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	134	157	243
Coût de l'endettement financier brut	- 3 558	- 3 984	- 7 835
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 3 424	- 3 827	- 7 592
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	1 572	- 2 161	1 209
CHARGE D'IMPOT	- 286	- 193	- 520
RESULTAT NET	14 118	11 278	26 343
dont part revenant au Groupe	14 162	11 247	26 210
dont participation ne donnant pas le contrôle	- 44	30	133
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	5,85	4,67	10,91
RESULTAT DILUE PAR ACTION	5,85	4,67	10,91

Présentation du résultat global

Résultat net	14 118	11 278	26 343
Ecart de conversion	6	- 62	- 14
Ecart actuariels PIDR	- 8	- 3	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 294	1 293	2 230
impôts différés sur Instruments de couverture	- 6	- 28	- 18
RESULTAT GLOBAL	13 816	12 478	28 541
Part du groupe	13 860	12 448	28 408
Participation ne donnant pas le contrôle	- 44	30	133

III – Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
	6 MOIS	6 MOIS	12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net consolidé	14 118	11 278	26 343
Amortissements et dépréciations	6 435	5 758	12 342
Plus et moins-values de cession	486	54	83
Impôt différé	80	4	78
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	- 877	3 235	2 205
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	20 242	20 321	41 051
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 14 076	- 8 343	- 39 837
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	2 899	197	501
Acquisitions d'immobilisations financières	- 62	- 32	- 448
Cessions d'actifs financiers	419	16	39
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	- 397	- 1 293	- 1 120
Incidence des variations de périmètre			
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	- 11 217	- 9 455	- 40 865
OPERATIONS DE FINANCEMENTS			
Dividendes versés	- 4 587	- 4 104	- 4 170
Nouveaux emprunts	14 593	12 687	40 865
Remboursements d'emprunts	- 15 692	- 12 768	- 30 304
Variation des comptes courants	- 3 155	2 653	- 19 860
Incidence variation de change trésorerie	27	30	17
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 8 814	- 1 562	- 13 452
VARIATION DE TRESORERIE	211	9 304	- 13 266
TRESORERIE A L'OUVERTURE	- 6 712	6 554	6 554
TRESORERIE A LA CLOTURE	- 6 501	15 858	- 6 712

IV – Tableau de variation des capitaux propres (En milliers d'€uros)

	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 30/09/2017	25 000	219 624	21 003	47 247	475	313 349	1 425	314 774
Changements de méthode						-		-
Opérations sur capital						-		-
Affectation du résultat		21 003	- 21 003			-		-
Dividendes versés		- 4 104				- 4 104	- 66	- 4 170
Resultat de l'exercice			26 210			26 210	133	26 343
Résultats enregistrés directement en capitaux propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				2 212		2 212		2 212
Ecart actuariels PIDR				-		-		-
Ecart de conversion					- 14	- 14		- 14
Variation de périmètre		136				136	- 2	134
Autres variations		- 361				- 361		- 361
Au 30/09/2018	25 000	236 298	26 210	49 459	461	337 428	1 490	338 918
Changements de méthode								
Opérations sur capital								
Affectation du résultat		26 210	- 26 210			-		-
Dividendes versés		- 4 587				- 4 587		- 4 587
Resultat de l'exercice			14 162			14 162	- 44	14 118
Résultats enregistrés directement en capitaux propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				- 300		- 300		- 300
Ecart actuariels PIDR				- 8		- 8		- 8
Ecart de conversion					6	6		6
Variation de périmètre						-		-
Autres variations				- 18		- 18		- 18
Au 31/03/2019	25 000	257 921	14 162	49 133	467	346 683	1 446	348 129

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

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

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

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 2019 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »).

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

2. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2019 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

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

- IFRS 9 – Instruments financiers
- Amendements IAS 40 – Transfert d'immeuble de placement
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

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

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

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

Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 « Contrats de location ». En conséquence, les revenus locatifs de l'activité foncière ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme. La norme s'applique aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2018. Elle n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Les revenus de l'activité prestataires sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus.

Les autres normes entrées en application au 1^{er} octobre 2018 sont sans objet pour le groupe.

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

Il s'agit de la norme IFRS 16 – Contrats de location.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » viendra remplacer la norme IAS 17, et trouvera à s'appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

En tant que bailleur :

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

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

En tant que preneur :

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

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

Le recensement des contrats et la collecte des données nécessaires à l'estimation précise de l'impact sur le bilan de la première application sont en cours.

L'ordre de grandeur de l'impact sur le bilan de la première application de cette norme peut être apprécié au regard du montant des engagements contractuels et juridiques s'appliquant aux contrats de location non significatifs ci-dessous :

Echéances futures en K€ Calcul au 01/04/2019	Total	A 1 an	A 2 ans	A 3 ans	A 4 ans	A 5 ans	A + de 5 ans
Baux Commerciaux	479	140	140	129	12	12	46
Location Véhicules	245	98	81	42	19	5	

Date d'arrêt des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27 juin 2019.

B- Choix des sociétés consolidées

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

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

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

C - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 6 mois d'activité de la période du 1er octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

D - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

E - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

G - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

H - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A - Immobilisations incorporelles

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

B- Immobilisations corporelles

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

C - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IAS 17, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

L'activation de contrats de crédit bail conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

D – Actifs financiers

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

E - Stocks

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

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

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

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

F - Créances locataires et clients

Elles sont valorisées pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

G - Les valeurs mobilières de placement

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois est inférieur au prix de revient comptabilisé.

H - Passifs financiers

1 – Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via un taux d'intérêt effectif.

Seuls les emprunts jugés significatifs (montant nominal supérieur à 10 millions d'euros) font l'objet d'un retraitement.

2 - Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

I - Les avantages au personnel

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

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

J - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

Pour l'activité foncière :

- des revenus locatifs comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours
- le prix de cession des biens vendus en tant que marchand de biens.

Pour l'activité prestataires :

- des honoraires d'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
- des honoraires d'activités de services et fonctions techniques,
- des honoraires d'administration de biens (gérance, transaction, souscription de parts ...).

4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Au 31 mars 2019, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2019	09/2018
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
BATICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2019	09/2018
DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ARC EN CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE POINT A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2019	09/2018
DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2019	09/2018
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%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME TOPAZE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME PERLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NACRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

IG : Intégration globale

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019, le périmètre n'a subi aucune modification.

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Par type de revenus :

En milliers d'euros	31/03/2019 (6 mois)	31/03/2018 (6 mois)	30/09/2018 (12 mois)
Activité foncière	30 177	28 874	58 215
Activité prestataires	8 799	10 514	19 051
	38 976	39 388	77 266

Pour l’activité foncière : Les revenus locatifs ressortent de l’application des baux professionnels et baux commerciaux en vigueur.

Pour l’activité prestataires : conformément aux usages de la profession le chiffre d’affaires prestations immobilières se compose :

- D’honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés
- D’honoraires de transactions correspondant à un % des transactions ou souscriptions effectuées (activités cycliques) ;
- D’honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés et plus généralement assis sur l’encaissement des loyers (activités récurrentes).

6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D’ACTIVITE

Conformément aux critères d’identification de la norme IFRS8, FIDUCIAL REAL ESTATE présente une information selon 2 secteurs d’activités.

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

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2018 (12 mois)		
	Activité foncière (2)	Activité prestataires (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	58 215	19 051	77 266
Ventes intersectorielles	1 191	4 292	5 483
Résultat opérationnel courant	29 953	3 418	33 371
Autres produits et charges opérationnels	- 431	307	- 124
Coûts de l'endettement financier brut	- 6 689	- 1 146	- 7 835
Actifs	623 921	55 770	679 691
Dettes	276 559	64 214	340 773
Charge d'amortissement	12 818	13	12 831
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	479	- 23	456
Investissements	40 243	36	40 279

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2018 (6 mois)		
	Activité foncière (2)	Activité prestataires (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	28 874	10 514	39 388
Ventes intersectorielles	594	1 969	2 563
Résultat opérationnel courant	14 781	2 234	17 015
Autres produits et charges opérationnels	344	100	444
Coûts de l'endettement financier brut	- 3 386	- 598	- 3 984
Actifs	599 088	51 603	650 691
Dettes	234 131	93 412	327 543
Charge d'amortissement	6 360	7	6 367
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	321	- 7	314
Investissements	8 347	28	8 375

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Dont la société Domocial

7 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Risque de taux :

L'exposition nette du groupe au risque de variation de taux d'intérêt est réduite par l'utilisation d'instruments financiers constitués de swap de taux d'intérêt.

Le capital restant dû des emprunts et crédit baux au 31 mars 2019 s'élève à 226 795 K€.

Près de 80% de la dette est couverte à taux fixe par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

Risque de change :

Au 31/03/2019, le Groupe est exposé au risque de change au titre d'actifs et d'emprunts en dollars et en francs suisses.

Le capital restant dû au 31 mars 2019 des emprunts en dollars s'élève à 135 K USD et des emprunts en francs suisses s'élève à 46 696 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
Dollars / Euros	0,89008	0,81162	0,86386
Franc suisse / euros	0,89437	0,84897	0,88370

Au 31 mars 2019, l'impact sur le compte de résultat est de + 1 579 K€ contre – 2 162 K€ au 31/03/2018.

Risque sur actions :

Au 31/03/2019, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2019 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2019 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1) Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019, le périmètre n'a subi aucune modification.

2) Evènements significatifs du premier semestre 2018/2019

Le Conseil d'administration de la société Fiducial Real Estate qui s'est réuni le 27 juin 2019 a arrêté les comptes du premier semestre 2018/2019. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos Commissaires aux comptes.

- **Evènements significatifs du premier semestre 2018/ 2019**

Un chiffre d'affaires de 39.0 M€ contre 39.4 M€ pour le premier semestre 2017/2018.

Un résultat opérationnel courant de 16.7 M€ pour 17M€ au premier semestre de l'an dernier.

Une baisse du coût de l'endettement financier de 0.4 M€ pour atteindre 3.4 M€.

Le résultat net part du groupe ressort à 14.2M€ pour 11.2 M€ l'an dernier. Il intègre des effets de change positifs de 1.6 M€ contre des effets négatifs de 2.2 M€ sur 2018.

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2019 à 39 M€, pour 39.4 M€ au titre du premier semestre 2017/2018.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière s'établit à 30.2 M€ en progression de + 1,3M€ par rapport au premier semestre 2017/2018 en lien avec les livraisons de nouvelles opérations et les revalorisations de loyers.

Pour l'activité prestataires, le chiffre d'affaires global est de 8.8 M€ pour 10.5 M€ sur le 1^{er} semestre du précédent exercice. Cette diminution s'explique principalement par le retard de la collecte des SCPI gérées par Fiducial Gérance. La société anticipe toutefois une amélioration sur le second semestre sans atteindre toutefois le niveau important réalisé sur l'exercice précédent.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est de 16.7M€ contre 17 M€ à fin mars 2018. Le résultat opérationnel ressort à 16.3 M€. L'exercice précédent avait été marqué par des reprises de provisions non récurrentes.

Le coût de l'endettement financier est de 3.4 M€ pour 3.8 M€ en 2018. Le Groupe continue à profiter de la période actuelle de taux extrêmement bas.

Sur ces bases, le résultat net part du Groupe s'établit à 14.2 M€ contre 11.2 M€ au 31 mars 2018. Le premier semestre a été marqué par une variation des cours de change (en dollars et en francs suisses) concourant à un effet de change positif de +1.6 M€ (autres produits et charges financiers) contre une perte de -2.2 M€ à fin mars 2018.

Hors effet de change le résultat Net part du Groupe ressort à 12.6 M€ contre 13.4 M€ fin mars 2018.

La société a investi 14 M€ sur le semestre et dispose d'un carnet d'opérations de l'ordre de 9.600 m2.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2019 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie de 12.7 M€) de 269.8 M€ pour des capitaux propres part du Groupe de 346.7 M€. Par ailleurs la société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

2) Chiffres clés synthétiques de l'activité

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

(en Millions d'€uros)	31/03/2019 (6 mois)	31/03/2018 (6 mois)	31/03/2017 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	39.0	39.4	36.5
Résultat opérationnel courant	16.7	17.0	15.2
Résultat opérationnel	16.3	17.5	17.0
Coût de l'endettement financier net	-3.4	-3.8	-4.4
Autres produits et charges financiers	+1.6	-2.2	+1.8
Charge d'impôt	-0.3	-0.2	-0.2
Bénéfice consolidé part du groupe	14.2	11.2	14.2

(en Millions d'€uros)	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	346.7	321.7	337.4
Dettes financières moyen et long terme*	211.5	194.1	210.5
Dettes financières à moins d'un an	71.1	54.6	72.9
Actifs non courants	620.8	584.5	615.3
Total du bilan	684.3	650.7	679.7
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	5.85	4.67	10.91

* Y compris 12.7 M€ de dépôts de garantie

3) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice

4) Conclusion et perspectives

FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement. La société anticipe un chiffre d'affaires annuel de 78 M€.

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

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

Bertrand Cote
Président et Directeur Général

4° Rapport des contrôleurs légaux

CABINET ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2019

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE**, relatifs à la période du 1^{er} Octobre 2018 au 31 Mars 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

.../...

II- VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 28 Juin 2019

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Olivier DURAND