



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

# Rapport de Gestion - Société & Groupe - 2020



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société et du groupe, ainsi que des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Nous vous présentons ci-après notre rapport de gestion et soumettons à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

---

## Sommaire

---

<b>1 - Rapport de gestion de la Société et du Groupe</b>	.....	page 4
<b>2 - Situation du Patrimoine</b>	.....	page 22
<b>3 - Tableau des résultats financiers</b>	.....	page 26





# 1

## Rapport de gestion de la Société et du Groupe



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
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4 586 600</b>	<b>4 103 800</b>

(\*) 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

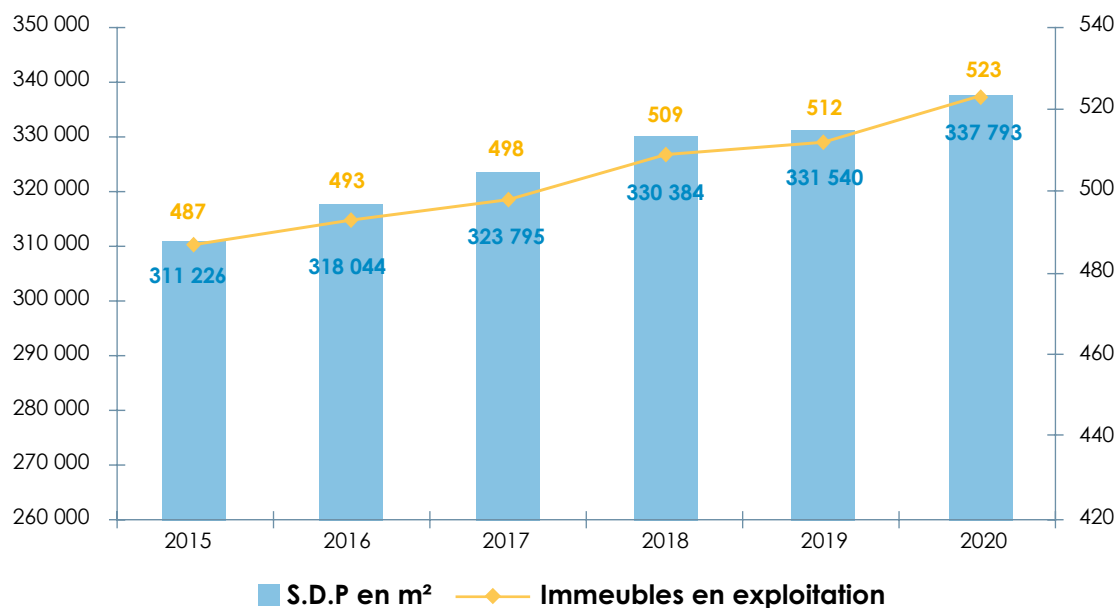
- Un chiffre d'affaires de 79,9 M€ en baisse de 2,8 %.
- Un résultat opérationnel courant stable de 34,7 M€, et un résultat opérationnel de 33,3 M€.
- Un résultat net part du groupe de 24,5 M€ contre 30 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2020 un effet de change négatif de -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
<b>Surfaces totales (en m² S.D.P)</b>	<b>337 793</b>	<b>331 540</b>	<b>330 384</b>	<b>323 795</b>

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
<b>Total Patrimoine</b>	<b>523</b>	<b>337 793</b>	<b>313 334</b>

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

### 1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

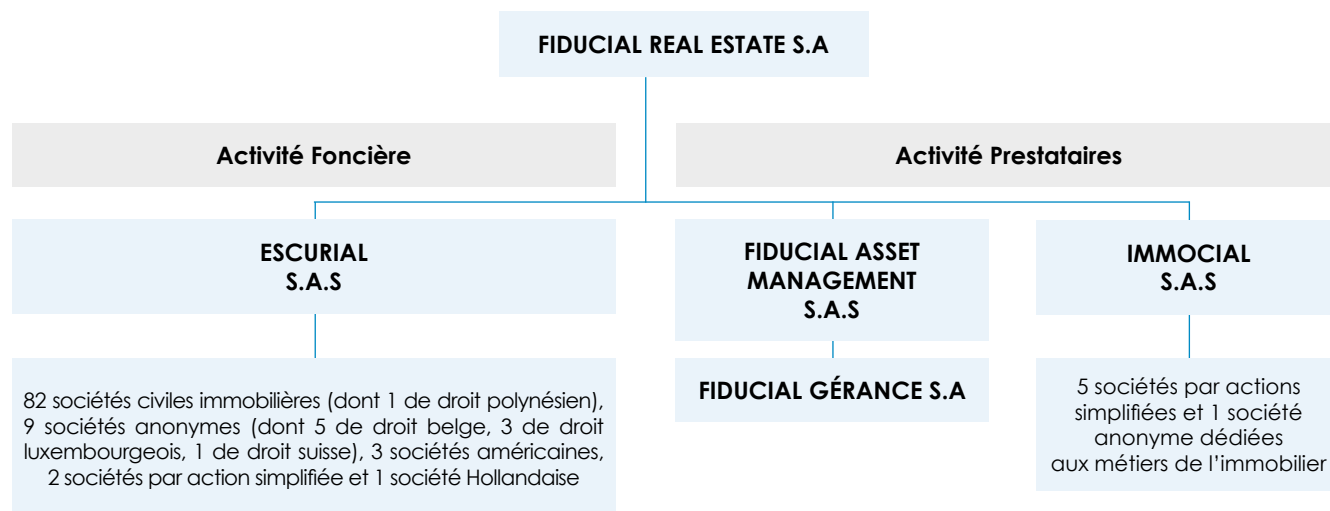
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

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) 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) 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
<b>Activité foncière</b>						
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
<b>Activités prestataires</b>						
Chiffre d'affaires en k€	18 270	-	18 270	21 179	-	21 719
<b>Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	<b>77 486</b>	<b>2 462</b>	<b>79 948</b>	<b>79 229</b>	<b>2 558</b>	<b>82 287</b>

### 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.

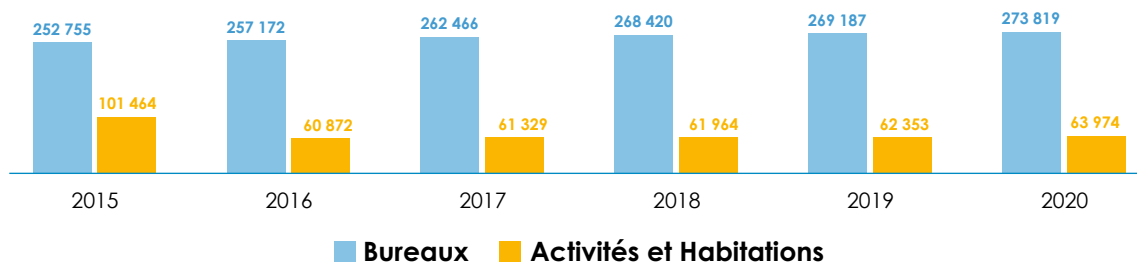
Le groupe détient des actifs en France mais également :

- 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.

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.

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<sup>er</sup> octobre 2019, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

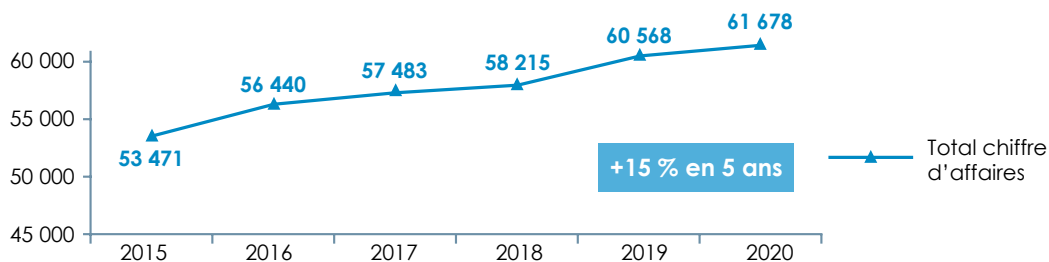
Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2019	512	269 187	62 353	331 540
+ Constructions	6	2 624	0	2 624
+ Acquisitions	8	2 995	377	3 372
- Cessions	-3	-1 169	0	-1 169
+/- ajustement surfaces*		182	1 244	1 426
<b>Total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

\* 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€

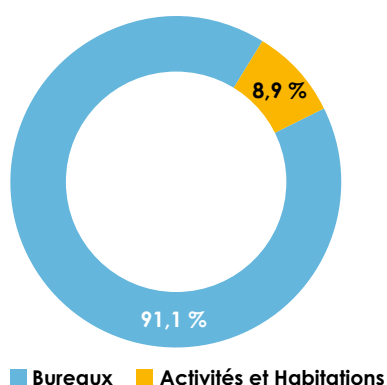
Les revenus locatifs s'établissent à 61,7 M€ contre 60,6 M€ l'an dernier soit en progression de 1,8 %.



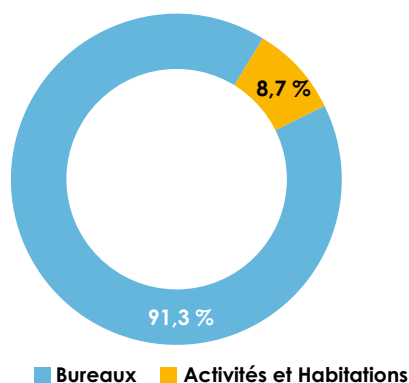
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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.

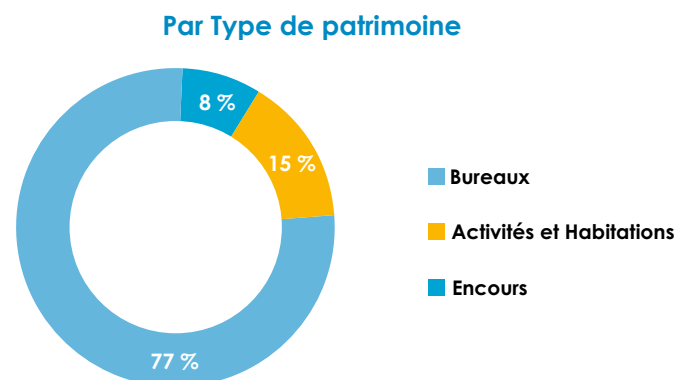
### D - Informations sur sites principaux

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
<b>TOTAL Sélection</b>			<b>91 691</b>	<b>85 874</b>	<b>24 285</b>

## 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.



## 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
<b>Revenus locatifs (K€)</b>			
- Bureaux	56 521	55 283	52 969
- Activités et Habitations	5 157	5 285	5 246
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>61 678</b>	<b>60 568</b>	<b>58 215</b>
<b>Surfaces en m²</b>			
- Bureaux	273 819	269 187	268 420
- Activités et Habitations	63 974	62 353	61 964
<b>Total surfaces</b>	<b>337 793</b>	<b>331 540</b>	<b>330 384</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 169</i>	<i>2 237</i>	<i>338</i>

## 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
<b>Total</b>	<b>18 270</b>	<b>21 719</b>	<b>19 051</b>

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	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>4 490</b>	<b>8 536</b>	<b>8 577</b>

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-14 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 <b>recues</b> 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 <b>émises</b> 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<sup>ème</sup> 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 36 735 K€.

## 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.22-10-62 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 - Affectation des résultats :

Bénéfice de l'exercice	4.489.848,26 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	29.679.761,23 €
<b>Formant un bénéfice distribuable de</b>	<b>34.169.609,49 €</b>

#### Affectation

À titre de dividendes aux actionnaires (*) Soit un dividende de 2,00 € par action	4.828.000,00 €
<b>Le Solde</b>	<b>29.341.609,49 €</b>
Au compte « report à nouveau créditeur »	29.341.609,49 €

(\*) La proposition de distribution de dividendes sera soumise au vote des actionnaires seulement si, à la date de l'Assemblée Générale, aucune mesure n'a placé ladite distribution sous contrainte.

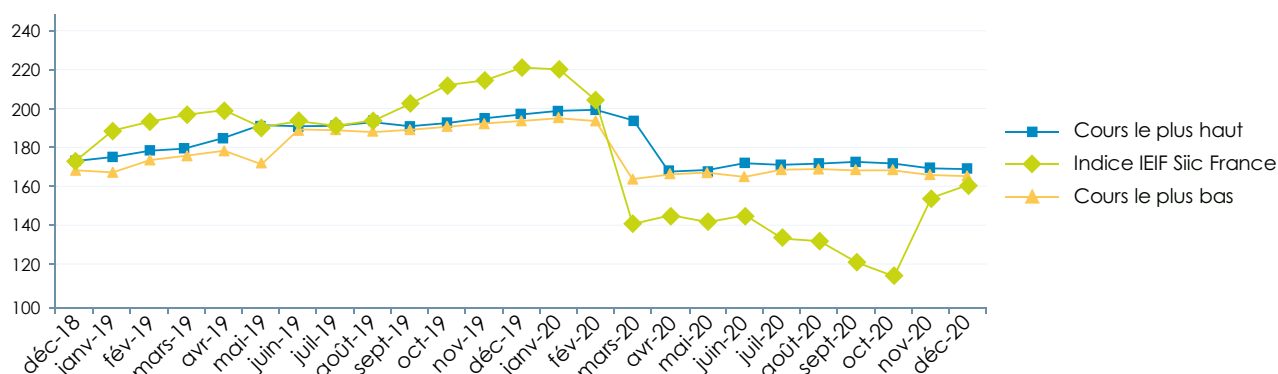
### 1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices :

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq (5) derniers exercices.

## 1.6.5 - 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
<b>Variation</b>	<b>22 %</b>	<b>80 %</b>

## 1.6.6 - 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.

## 1.6.7 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Notre société est confrontée depuis novembre 2020 au reconfinement en lien avec la 2<sup>ème</sup> 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 <b>moyenne FIDUCIAL = 270</b>	92	28 %
E 351 à 540 <b>moyenne France = 382</b>	60	19 %
F 541 à 750	26	8 %
G > 750	7	2 %
<b>Unité énergie primaire (kWh EP/m²/an)</b>	<b>324</b>	<b>100 %</b>

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 <sup>(1)</sup>	2 049	2 484	1 946
Rejets de GES en Kg/ m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	10.3	12.5	13.6
Référence nationale	20	18	16 <sup>(2)</sup>

(1) Données exprimées en t CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> /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 CO<sub>2</sub> s'établit à 13.6 kg CO<sub>2</sub> éq/ m<sup>2</sup> pour une moyenne nationale de 16 kg CO<sub>2</sub> éq/m<sup>2</sup> 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.225-10-1 5°)

### 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 à 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€.

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 - Vérification des mandats arrivant à échéance**

### **1.9.1 - Mandats des administrateurs**

Nous vous informons que le mandat d'administrateur de la société civile FIDUCIAL [ 328 084 074 R.C.S. NANTERRE] arrive à expiration au terme de la tenue de votre Assemblée.

Nous vous proposons de le renouveler pour une nouvelle période de six (6) ans.

### **1.9.2 - Mandats des Co-Commissaires aux Comptes**

Aucun mandat de Co-Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2020.

## **1.10 - Résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire annuelle**

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

- L'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice,
- Le quitus aux administrateurs,
- L'affectation du résultat de l'exercice,
- L'approbation des conventions réglementées,
- Le renouvellement du mandat d'un administrateur,
- Les pouvoirs en vue des formalités.

## **1.11 - Contrôles des Co-commissaires aux comptes**

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport de vos Co-Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,
- de leur rapport sur les comptes consolidés,
- de leur rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- de leur rapport complémentaire sur leurs missions.

Nous vous demandons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés, de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration et de donner quitus à chacun de ses membres pour l'exercice écoulé.

Le Conseil d'administration

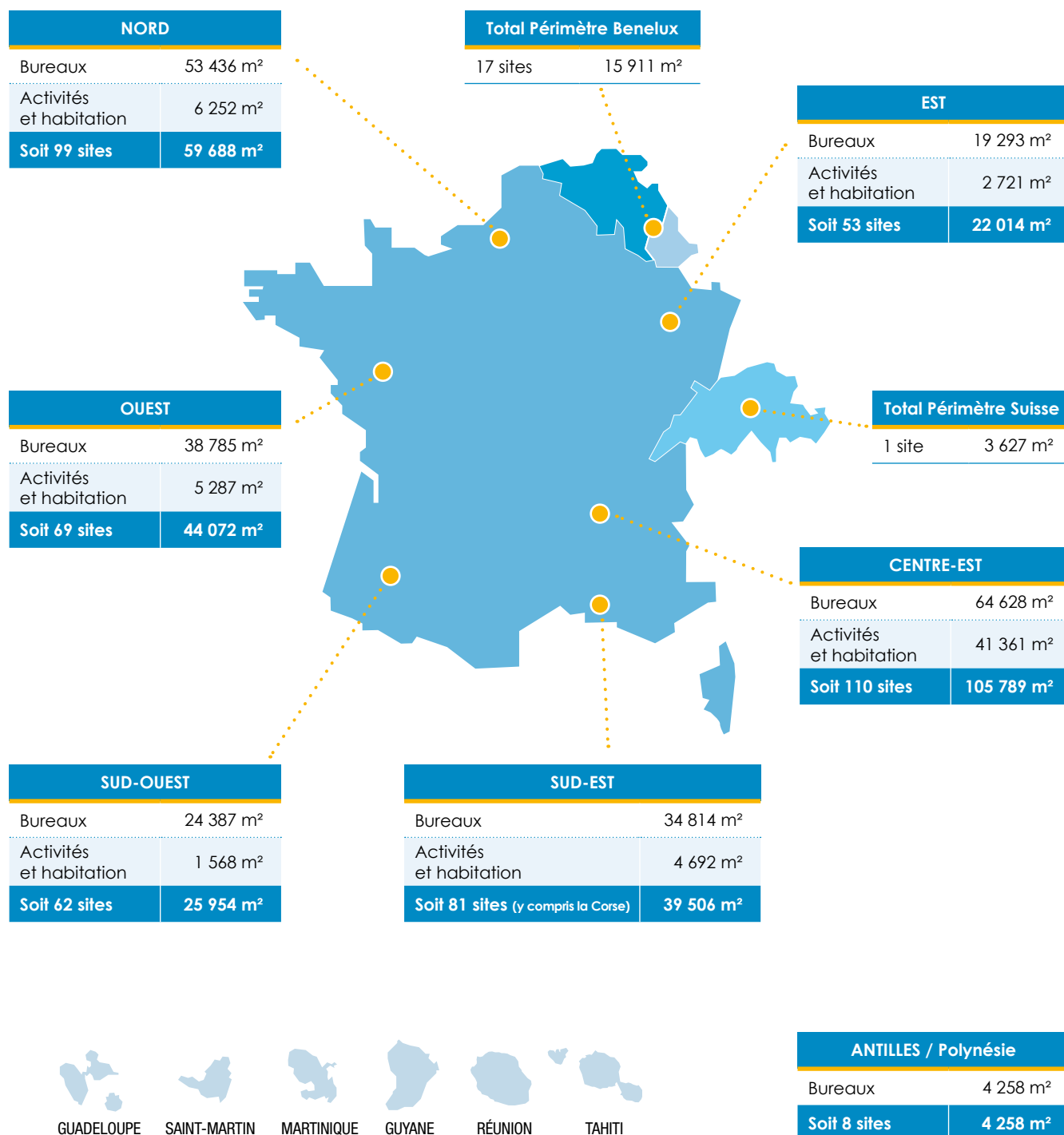
## 2

## Situation du patrimoine



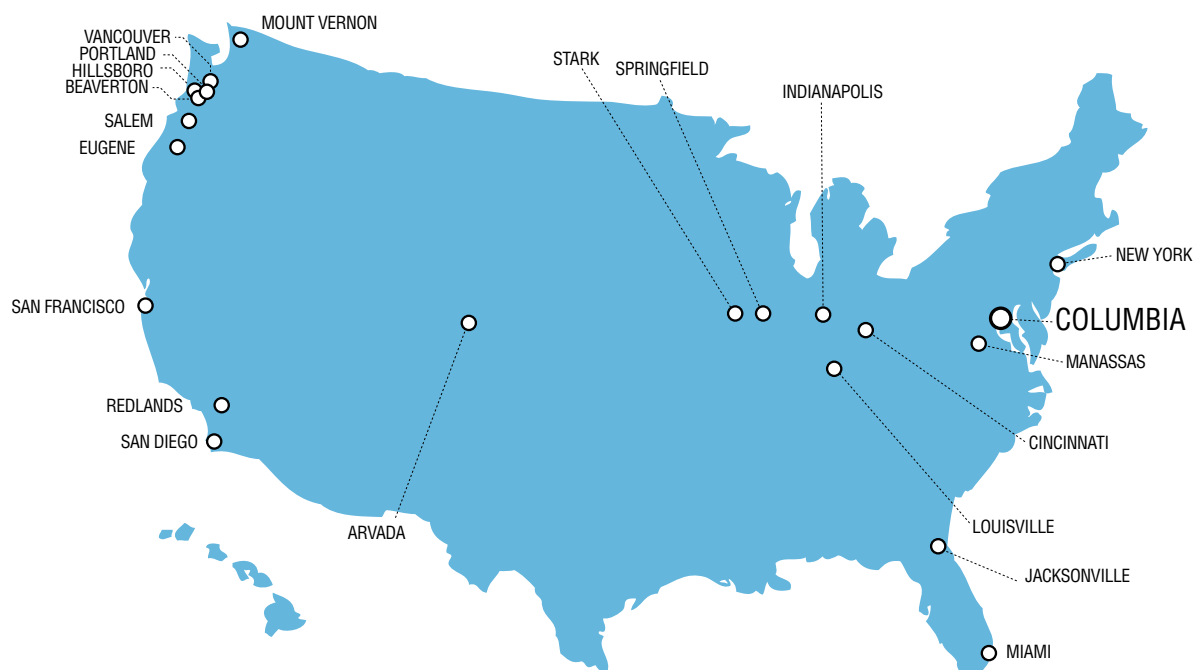
Villers-lès-Nancy (54)

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



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

## 2.2 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



Total Périmètre États-Unis	
22 sites	16 974 m <sup>2</sup>





# 3

## Tableau des résultats financiers



Evreux (27)

### 3 : 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
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
<b>OPÉRATIONS et RÉSULTATS</b>					
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 <sup>(1)</sup>	-	4 586 600	4 103 800	3 983 100
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
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 <sup>(1)</sup>	-	1,90	1,70	1,65
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

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



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](http://www.fiducial-real-estate.fr)