

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2020

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
Immeuble ODIN – 17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2020

A l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE.

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2020** établis en milliers d'euros, lesquels sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 28 Janvier 2021 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

▪ *Référentiel d'audit*

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

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

▪ *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables sur la période du 1^{er} Octobre 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

▪ *Observations*

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

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

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

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

- **Evaluation des immeubles de placement**

Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2020 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

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

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

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

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

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

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

4. VERIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du conseil d'administration arrêté le 26 janvier 2021.

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

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

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

• Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 30 Septembre 2020, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 27^{ème} année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

• Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre

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

• **Rapport au comité d'audit**

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 29 Janvier 2021

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER


Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Olivier DURAND

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

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

Passif (en milliers d'euros)

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

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

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

Présentation du résultat global :

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

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

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

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

	Note	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2018		25 000	235 298	26 210	49 459	461	337 428	1 490	338 918
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	26 210	-26 210	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 587	-	-	-	-4 587	-138	-4 725
Résultat de l'exercice		-	-	30 023	-	-	30 023	139	30 162
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	-409	-	-409	-	-409
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	-19	-	-19	-	-19
- Écart de conversion		-	-	-	-69	-69	-69	-	-69
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-16	-	-	-	-16	-	-16
Au 30/09/2019		25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	30 023	-30 023	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-120	-120
Résultat de l'exercice		-	-	24 510	-	-	24 510	142	24 652
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 782	-	1 782	-	1 782
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	4	-	4	-	4
- Écart de conversion		-	-	-	-	30	30	-	30
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2020		25 000	287 928	24 510	50 817	422	388 677	1 513	390 190

3.5 - Annexe aux comptes consolidés

3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2020 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2020 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC.

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

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

IFRS 16 « Contrats de location »

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

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

Les hypothèses retenues par le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE parmi les options de transition et traitement permanent prévues par la norme IFRS 16 sont les suivantes :

■ Mesures de transition :

Utilisation de la méthode rétrospective simplifiée. Pas de retraitement des périodes comparatives.

Maintien du traitement des contrats de location-financement identifiés selon IAS 17 et classification des actifs et passifs correspondants dans les droits d'utilisation et passifs de location, comme autorisé par la norme ;

Le passif au titre de la location est évalué à la valeur actuelle des paiements de location restant dus. Le Groupe utilise des connaissances acquises a posteriori, par exemple pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de renouvellement ou de résiliation ;

Le droit d'utilisation à la date de transition est égal au passif du contrat de location, ajusté du montant des loyers payés d'avance ou à payer. Les coûts directs initiaux sont intégrés à la valorisation du droit d'utilisation en date de transition ;

Exemption des anciens contrats de location dont la durée résiduelle est inférieure à 12 mois au 1^{er} octobre 2019 et des contrats de faibles valeurs retenus par le Groupe.

Le taux d'actualisation appliqué en date de transition correspond au taux marginal d'emprunt déterminé sur la durée résiduelle des contrats pour l'ensemble du Groupe.

■ Traitement permanent :

Exemption des nouveaux contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et les contrats de faible valeur ;

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location.

Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- Les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

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

A leur date de prise d'effet, les contrats de location liés que définis par la norme IFRS 16 et les contrats de location ou sont inscrits.

Immobilisation d'un actif d'ordre d'usage, pour le montant de la dette de loyers (ici de vers décomposé) augmentée des paiements d'avance faits au bailleur, des coûts directs initiaux encourus, moins les incitations reçues, ainsi que d'une estimation des coûts de démantèlement ou de remise en état du bien loué selon les termes du contrat le cas échéant.

En dette financière pour le montant des loyers sur la durée de location telle que cette durée ci-dessus, actualisés au taux tel que déterminé ci-dessus.

Ces immobilisations sont amorties linéairement, soit sur la durée du contrat de location, soit sur leur durée d'utilité si celle-ci est inférieure à la durée de location ou si le contrat transfère au preneur la propriété de l'actif ou s'il existe une option d'achat dont l'exercice est raisonnablement certain.

Impact de la première application de la norme IFRS 16 - impacts sur les états financiers consolidés du 30/09/2020

Compte de résultat consolidé

L'impact de la première application de la norme IFRS 16 sur le compte de résultat consolidé du 30/09/2020 concerne l'ensemble opérationnel courant avec un impact net positif de 6 K€ résultant de l'effet positif de non reconnaissance des charges locatives pour 87 K€ combiné à l'impact négatif de 81 K€ au titre de la charge d'amortissement des droits d'utilisation.

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

Situation financière consolidée

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

- À l'actif:
 - les droits d'utilisation comptabilisés en immobilisations corporelles pour 198 K€.
- Au passif:
 - les dettes en obligations locatives comptabilisées en passifs financiers non courants pour 57 K€ - passifs financiers courants pour 56 K€ soit un total de -113 K€.

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

- Amendements IAS 1 et IAS 8 - Définition du terme significatif ;
- Amendements IAS 28, IFRS 7 et IFRS 9 - Réforme des taux d'intérêts de référence ;

Date d'arrêt des comptes :

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

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société fiduciaire 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'attribuer 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 exclues du périmètre de consolidation.

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Écart de première consolidation

Le différentiel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres relatifs à la date d'acquisition des titres détenus est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables du bilan de l'entreprise consolidée et toutes les règles d'évaluation des éléments concernées.

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'immobilier. Les biens immobiliers sont réévalués soit en coût de remplacement soit en valeur de rendement et dans tous les cas, en approchant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IFRS 16, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

• Coût des stocks :

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
 - des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2020, le périmètre de consolidation est le suivant :

Nom des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOCCIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOCCIAL	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%
IMMOCCIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASAB	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SAÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
DAME DE HYÈRES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ARC-EN-CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TRÈFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100%	100%

Nom des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tapano 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 Daloz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVEIOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020, le périmètre a subi les modifications suivantes :

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

3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés

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

Note 1 - Actifs immobilisés

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

Immobilisations incorporelles

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

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

- de coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- de multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market 3^{ème} trimestre 2020.

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 166 558 K€ se répartissant comme suit :

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

Immobilisations en cours

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

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

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

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

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

Pour 2020 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,0 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,0 à 3,25 %	350 à 750 €/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m²	35 à 55 €/m²	120 à 180 €/m²
Province	6,0 à 8,5 %			120 à 170 €/m²		

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

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

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	61 678	61 678
La valeur de l'immobilier ressort à	881 111	770 972
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-110 139	-85 664
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	146 852	110 139

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

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

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

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

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

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés. Les créances locataires représentent un montant de 5 487 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

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

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

• Échéancier des créances clients :

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

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

Placements de trésorerie :

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

Au 30.09.2020, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par FIDUCIAL GÉRANCE en conformité avec ses obligations réglementaires pour un montant de 3 569 K€..

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

Note 5 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2020, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce et compte-tenu des informations dont nous avons connaissance, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant directement ou indirectement plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, de 33,33 %, de 50 %, de 66,66 % ou de 95 % du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

La société, de droit français, FIDUCIAL Financial Services possède plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL REAL ESTATE.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 6 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30.09.2019	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2020
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	490		59	-40		509
Autres risques	176		2			178
Litiges liés au Personnel	919			-339		580
PDR et médaille du travail	326	-4	41		-64	299
Risques financiers	768			-133		635
TOTAL	2 678	-4	102	-512	-64	2 200

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

Hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de Fin de Carrière :

Les hypothèses ont été actualisées en 2020 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - Très faible si < à 5 %
 - Faible entre 5 et 10 %
 - Moyen entre 10 et 15 %
 - Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis.
- Augmentation des salaires : 1 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 23,3 % et 43,6 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 0,58 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2020 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

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

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

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

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

Base impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2020	30.09.2019
Retraitement crédit bail	16 260	14 013
Retraitement immobilier	192 987	191 142
Retraitement IAS 32/39	-3 741	-5 428
Provision pour départ à la retraite	-268	-288
Provision pour grosse réparation	5 855	5 970
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	3 605	6 408
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	161	216
Décalage résultat (1)	-16 271	-15 313
Autres	8 626	8 349
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	207 214	205 049

(1) Sociétés cédant au 31.12 (CF: 3.5.3.3)

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2019	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	30.09.2020
Emprunts étab. de crédit	203 851	9 184	26 109	-	173	187 099
Dépôts de garantie	12 716	557	284	-	-1	12 987
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	21 519	196	2 442	-	-	19 273
Dettes financières diverses	132	161	38	-	-	255
Instruments financiers	5 678	-	-	-	-1 790	3 888
ICNE	12	-	-	-	55	67
Concours bancaire	33 656	-	-	-5 059	-	28 597
TOTAL	277 564	10 098	28 873	-5 059	-1 563	282 166

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

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

• **Analyse par échéance :**

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (en milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	26 327	87 299	73 473
Dépôts de garantie	12 987	-	-	12 987
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	2 968	13 069	3 236
Dettes financières diverses	255	-	-	255
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-	-
ICNE	67	11	4	52
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-	-
TOTAL	252 166	61 791	100 372	90 003
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	27 480	93 660	82 711
Dépôts de garantie	12 716	32	-	12 684
Dettes de Crédit bail	21 519	2 813	14 879	3 827
Dettes financières diverses	132	-	-	132
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-	-
ICNE	12	12	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-	-
TOTAL	277 564	69 671	108 539	99 354

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

• **Analyse par devise :**

ANALYSE PAR DEVISE (en milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises
2020			
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	145 615	41 484
Dépôts de garantie	12 987	12 983	4
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	19 273	-
Dettes financières diverses	255	255	-
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-
ICNE	67	67	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-
TOTAL	252 166	210 678	41 488
2019			
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	161 594	42 257
Dépôts de garantie	12 716	12 684	32
Dettes de Crédit bail	21 519	21 519	-
Dettes financières diverses	132	132	-
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-
ICNE	12	12	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-
TOTAL	277 564	235 275	42 289

• **Analyse par taux :**

ANALYSE PAR TAUX (en milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	85 229	53 587	48 283
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	-	-	19 273
Dettes financières diverses	255	255	-	-
Instruments financiers dérivés	3 888	N/A	N/A	N/A
Autres	41 651	N/A	N/A	N/A
TOTAL	252 166	85 484	53 587	67 556
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	91 305	50 428	62 118
Dettes de Crédit bail	21 519	-	261	21 258
Dettes financières diverses	132	132	-	-
Instruments financiers dérivés	5 678	N/A	N/A	N/A
Autres	46 384	N/A	N/A	N/A
TOTAL	277 564	91 437	50 689	83 376

• **Informations sur les crédits bails :**

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

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2020
hors dettes financières liés à IFRS 16 pour 113 K€.

• **Instruments financiers :**

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

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

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

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

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

Type opération	2020		2019	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Debt	185 055	-3 888	269 527	-5 678
Fixe/Term USD				
		-3 888		-5 678

• Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2019	Montant au 30.09.2020
Emprunt n° 1	24 677	R LTV 1	14 357	12 201
Emprunt n° 2	23 000	R LTV 1	9 857	6 571
Emprunt n° 3	30 682	R LTV 1	9 651	9 965
Emprunt n° 4	48 309	R LTV 1	40 231	35 943
Emprunt n° 5	25 836	R	3 065	1 530
Emprunt n° 6	8 437	R LTV 1	3 712	3 012
Emprunt n° 7	2 848	R LTV 1	1 159	945
Emprunt n° 8	2 020	R LTV 1	1 365	1 195
Emprunt n° 9	1 616	R ICR2 LTV 1	646	485
Emprunt n° 10	9 600	R LTV 2	0	9 600

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

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

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Risques financiers :

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

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En millions d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2020	30.09.2019
Fournisseurs	7 475	9 664
Avance acomplés	3	5
Comptes courants	27 129	28 940
Dettes diverses	1 341	1 083
Dettes sociales	2 401	1 603
Dettes fiscales	7 318	8 259
Dettes fiscales (IS)	170	204
Autres dettes	38 362	40 094
Produits constatés d'avance	32	49
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	45 849	49 827
Dettes sur immobilisations	824	1 003
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	46 673	50 830

Echéanciers des dettes fournisseurs

(En milliers d'euros)	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Dettes fournisseurs	5 733	-9	1	0	1 750	7 475
Dettes sur immobilisations	719				106	824

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

Note 10 – Tableau de Flux de Trésorerie

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

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

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

- soit la constatation d'une créance liée aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations.

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

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

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

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

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

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

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

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

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

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

Une Activité Prestataires au travers des filiales de FIDUCIAL Asset Management et Immozial. 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 dérogé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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

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

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

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

Note 13 - Chiffres d'affaires

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

Revenu locatif

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

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

Note 14 - Charges d'exploitation

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

Note 15 - Dotations aux amortissements

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

Note 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 1 385 K€, Ils se décomposent comme suit :

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

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

Note 17 - Résultat financier

• Coût de l'endettement financier :

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

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2020 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change négatif de 2 688 K€ contre + 3 921 K€ au 30.09.2019.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Note 18 - Charges d'impôt

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

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

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

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2019/2020 est de 588 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

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

3.5.4.5 - Engagements financiers :

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

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

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

3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOMME	CABINET ADULINE	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	93,0	60,5	8,2	12,5	174,2
Honoraires relatifs aux autres services	1,5				1,5
TOTAL	94,5	60,5	8,2	12,5	175,7

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

Notre société est confrontée depuis novembre 2020 au reconfinement en lien avec la 2^{ème} vague de la crise sanitaire. L'activité Foncière devrait, comme pour la première vague ne pas être trop affectée.

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

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