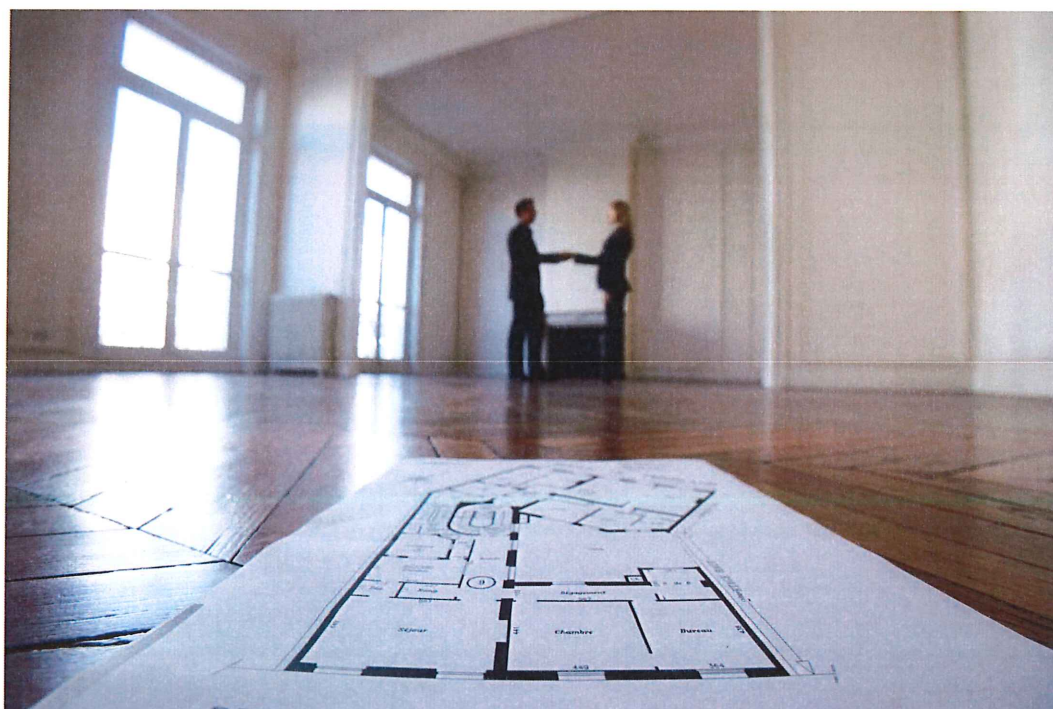




FIDUCIAL
REAL ESTATE



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2018

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
955 510 599 RCS NANTERRE



SOMMAIRE

I – Rapport de gestion

II – Situation du Patrimoine

III – Tableau des résultats financiers au cours des cinq (5) derniers exercices



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2017/2018

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour :

- D'une part, vous rendre compte de l'activité de notre Société et des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 30 septembre 2018 et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice ;
- D'autre part, soumettre à votre approbation l'actualisation des statuts de notre Société.

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2018	2017	2016
Chiffre d'affaires	77 266	73.666	71.939
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>58.215</i>	<i>57.483</i>	<i>56.440</i>
Résultat opérationnel courant	33.371	31.184	30.089
Résultat opérationnel	33.247	32.574	33.229
Bénéfice net	26.343	21.127	24.076
Bénéfice net part du groupe	26.210	21.003	23.950
Résultat net par action (en euros)	10.91	8.75	9.97
Capitaux propres consolidés	338.918	314.774	293.212
Dettes financières	283.367	266.369	262.177
Dettes financières nettes *	239.812	217.473	212.336
Coûts de l'endettement financier	-7.592	-8.469	-9.468

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Principaux indicateurs opérationnels

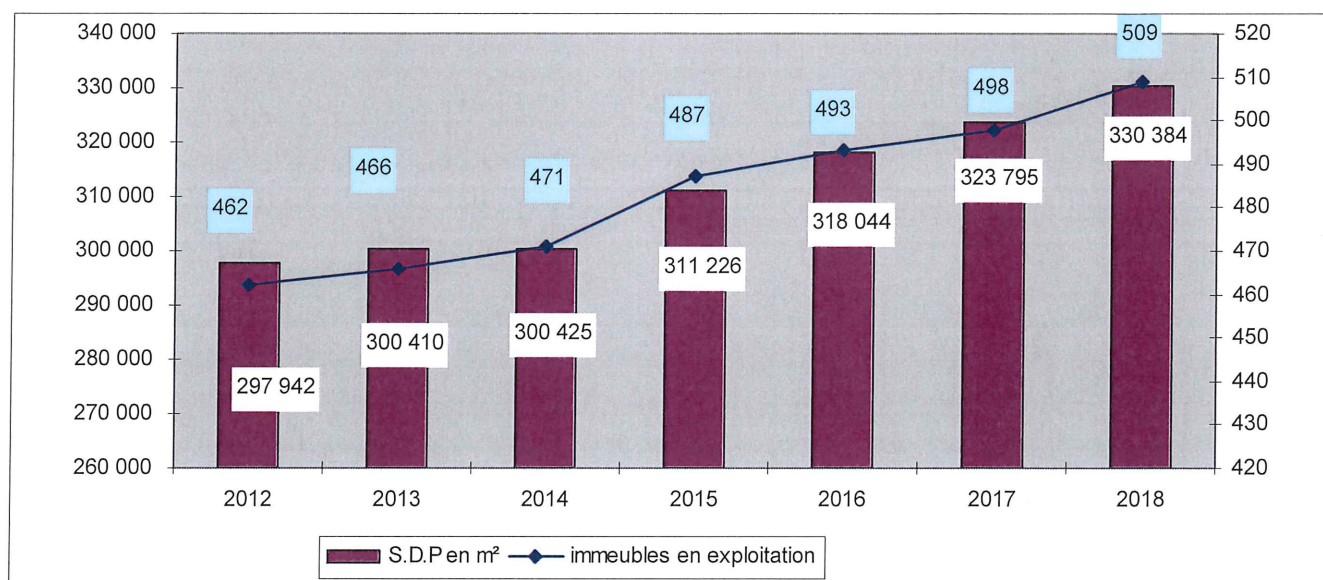
- Un chiffre d'affaires de 77.3 M€ en progression de 5 %
- Un résultat opérationnel courant de 33.4 M€ (+7%) et un résultat opérationnel de 33.2 M€ ;
- Un résultat net part du groupe de 26.2M€ contre 21.1 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30-09-2018 un effet de change positif de +1.2M€ contre un effet de change négatif de 3.2M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 25 M€ pour 24.2 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 509 sites en exploitation représentant 330.384 m².
- Un endettement net de 239.8 M€ contre 217.5 M€ l'an dernier.

1.1.3 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2018	2017	2016	2015
Nombre de sites	509	498	493	488
<i>Surfaces immeubles de bureaux en m2 S.D.P</i>	<i>268 420</i>	<i>262 556</i>	<i>257 172</i>	<i>252 755</i>
<i>Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 S.D.P</i>	<i>61 964</i>	<i>61 239</i>	<i>60 872</i>	<i>101 464</i>
<i>Surfaces totales (en m2 S.D.P.)</i>	<i>330 384</i>	<i>323 795</i>	<i>318 044</i>	<i>354 219</i>

S.D.P : Surface De Plancher.

L'évolution sur les 7 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	199	28 946	27 151
Biens de 250 à 2.500 m²	288	184 661	168 896
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 405	70 073
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total patrimoine	509	330 384	306 335

S.U.B : Surfaces Utiles Brutes

1.1.4 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice :

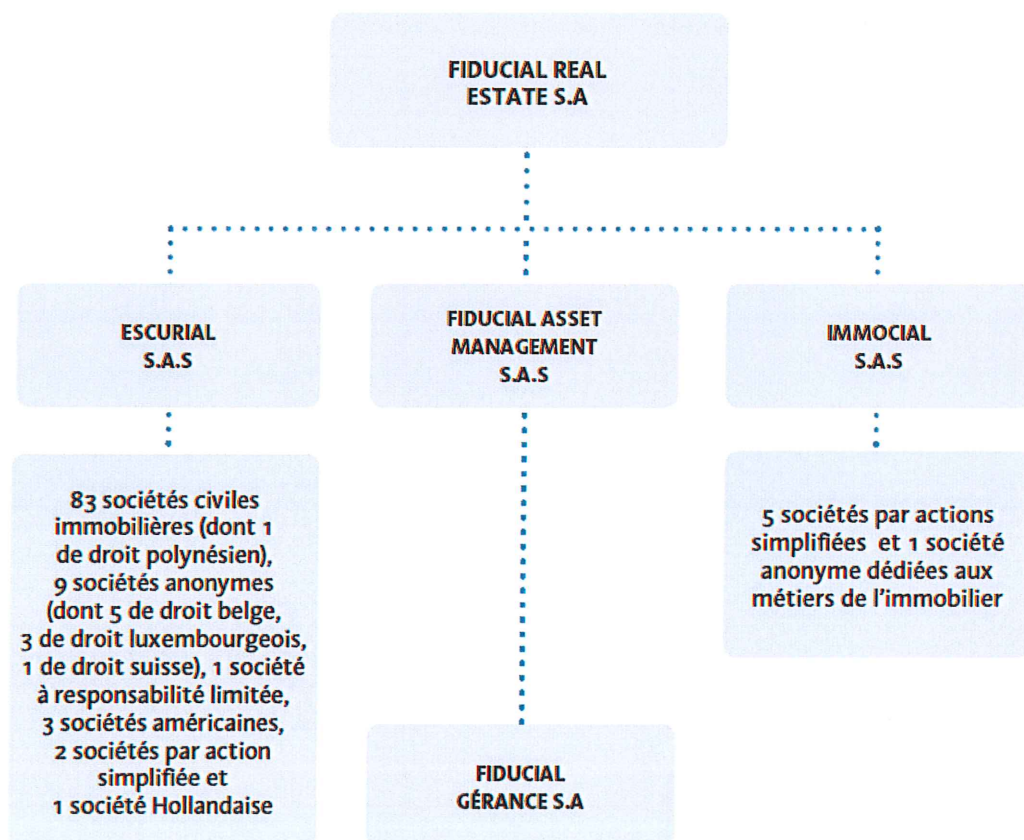
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30/09/2018 représentent une valeur de 42.375 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 11.009 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 1.688 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.5 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 110 structures juridiques au 30 septembre 2018, est le suivant :



L'exercice a vu l'entrée dans le périmètre de la SCI Dame de Tours.

1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

Le Groupe détaille son activité en distinguant l'activité Foncière (sociétés détenant des actifs immobiliers locatifs) et celle de prestations de services à l'immobilier (activité de holding et de prestations immobilières de gestion ou technique). Le tableau ci-joint reprend pour ces 2 activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

en milliers d'euros	2018			2017		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	58 215	19 051	77 266	57 483	16 183	73 666
Résultat Opérationnel courant	29 953	3 418	33 371	28 312	2 872	31 184
Résultat Opérationnel	29 522	3 725	33 247	28 572	4 002	32 574

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 330.384 m² de S.D.P au 30 septembre 2018 en progression de 2%.

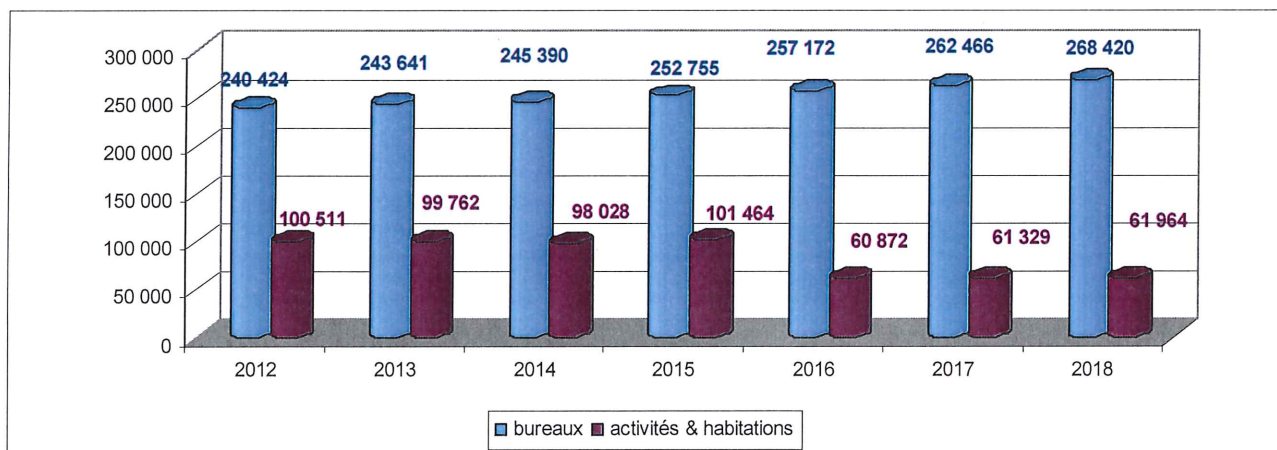
Le groupe est présent en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 16 sites représentant 11.632 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 24 sites représentant 18.601 m².

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

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

A - Patrimoine 330.384 m²



Rappel : La variation de m² activités est en baisse en 2016 suite cession d'une plateforme logistique à Satolas.
A titre indicatif au 30 septembre 2018 le taux d'occupation des immeubles est de 95%, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2017, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

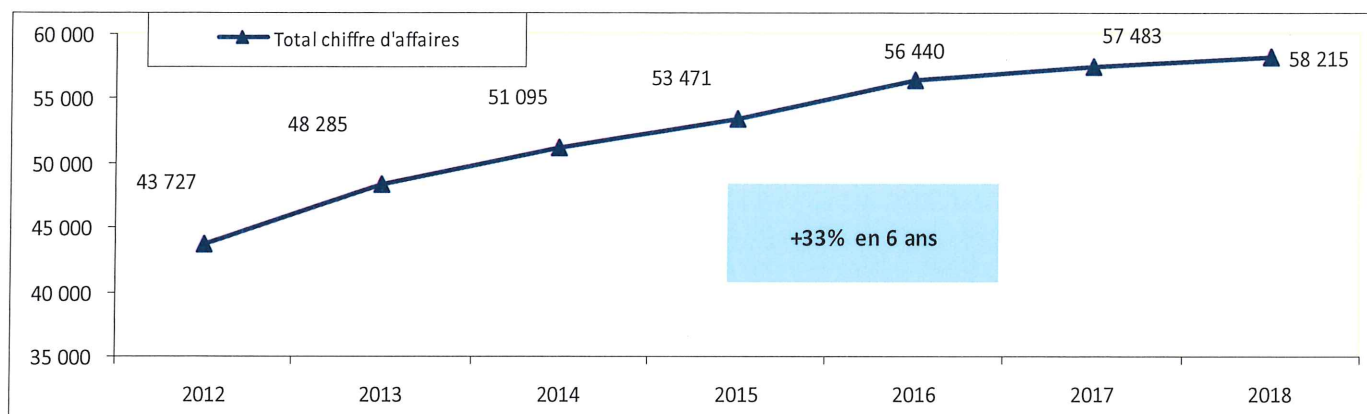
Situation du Patrimoine (en m2 S.D.P)	Nb Sites	Surface en m ² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2017	498	262 556	61 239	323 795
+ Constructions	5	1 568	0	1 568
+ Acquisitions	7	3 923	150	4 073
- Cessions	-2	-338	0	-338
+/- ajustement surfaces*	1	711	575	1 286
Total au 30/09/2018	509	268 420	61 964	330 384

* 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 principalement à l'arbitrage de 2 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 338 m² pour un prix de 0.5 M€.

B.- Revenus locatifs : 58.2 M€

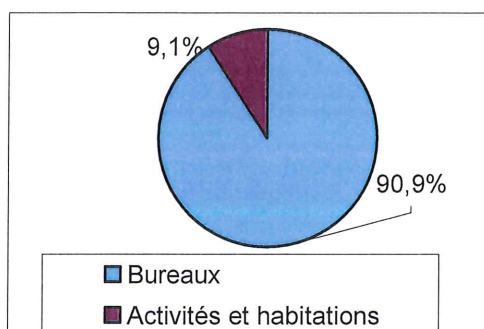
Les revenus locatifs s'établissent à 58.2 M€ contre 57.5 M€ l'an dernier soit en progression de 1.3%.



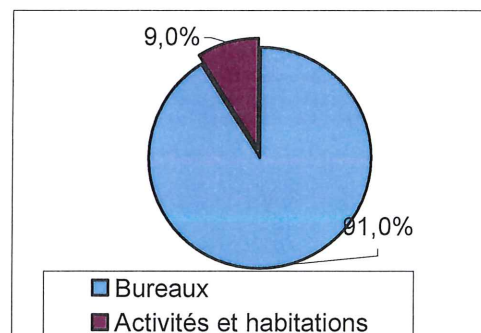
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

2017/2018



2016/2017



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 14 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 9.877 m2 pour des loyers en année pleine de 1.027 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en Location	M ²	Loyer annuel en K€
Saint Denis (93)	France	Bureaux	01/09/2018	2.676	348
La Réunion st Clothilde	France	Bureaux	01/02/2018	752	148
Tours	France	Bureaux	01/08/2018	554	97
St Jean de Vergues – Foix	France	Bureaux	01/01/2018	296	40
Issoire	France	Bureaux	01/02/2018	276	38
Royan	France	Bureaux	01/12/2017	266	36

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 41.305 m² et 7.615 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

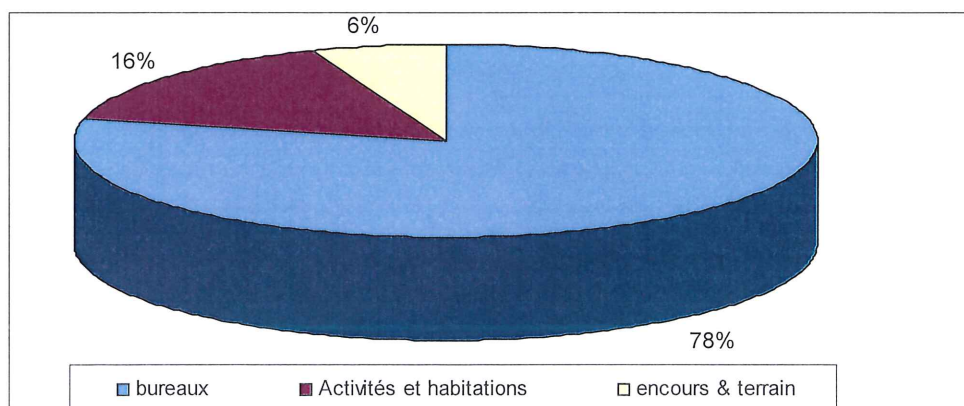
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 23.017 K€ soit 39% du total. Ces sites sont situés à :

Nom	Site	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatif en k€
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 306
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 834
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 780
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 835	1 797
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 303
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 290
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 279
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 162
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	831
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	France	4 995	4 860	819
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	755
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	728
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	653
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR-nice	France	2 299	2 236	643
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	633
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	619
LA DAME DU MAINE	ANGERS orgemont	France	2 922	3 102	551
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ-lille	France	2 698	2 437	525
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	510
TOTAL Sélection			91 105	85 478	23 017

Patrimoine en valeur brute comptable de 718 M€

Il est rappelé que les immeubles de placements sont valorisés à leur coût d'acquisition sauf pour les immeubles ayant fait l'objet, en octobre 2004 lors du passage aux normes IFRS, d'une réévaluation à leur valeur de marché (Cf. Point 3-5-2-3).

Par Type de patrimoine



Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	52 969	52 334	51 140
- Activités et habitation	5 246	5 149	5 300
Total revenus locatifs	58 215	57 483	56 440
Surfaces en m2			
- Bureaux	268 420	262 556	257 172
- Activités et habitation	61 964	61 239	60 872
Total surfaces	330 384	323 795	318 044
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>338</i>	<i>1 358</i>	<i>44 365</i>

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations 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 21 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.7 Mds d'euros et les loyers de 97 M€.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires de Services

Natures des prestations	CA Conso 2018	CA Conso 2017	CA Conso 2016
Gestion Immobilière	18 154	15 384	14 613
Gestion Technique	897	799	886
TOTAL	19 051	16 183	15 499

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une croissance importante, passant de 16.183 K€ l'an dernier à 19.051 K€ (+18%). Cela est lié principalement à la progression de l'activité de collecte sur les SCPI.

Les honoraires récurrents de gestion immobilière (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 10.576 K€ sur un total de 18.154 K€.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 747.8 M€ en valeur brute et 615.3 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 66.7 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 19.9 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.4 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 7.3 M€ l'encours clients
- 7.0 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 31.1 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 337.4 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 26.2 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 30/09/2018 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les sociétés concernées, intégrées fiscalement, constatent dans leurs résultats les produits liés au CICE.

Au 30 septembre 2018, les impôts différés nets s'établissent à 2.4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.8 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 196.3 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 283.4 M€ dont 202.9 M€ auprès des établissements de crédit et 24.8 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 72.9 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 5.3M€ et des dépôts de garantie pour 12.4 M€

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 58.2 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 19.1 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 77.3 M€ en hausse de 3.6 M€ (soit +5%).
- Des charges courantes pour 45,4 M€ dont 12.9 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 33.4 M€ contre 31.2 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 33.2 M€ contre 32.6 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 7.6 M€, en diminution par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent 8.5 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour + 1.2 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse du fait de la réappréciation du dollar et du franc suisse par rapport à l'euro sur la deuxième partie du semestre.
- Une fiscalité directe et différée de -0.5 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 26.2 M€ contre 21 M€ en 2017.

1.3.2 - 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 (+8.507 K€) reçus des filiales et un produit net de 345 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat exceptionnel ressort à +3 k€.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 8.577 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2018	2017	2016
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 278	- 282	- 258
Résultat financier	8.852	5.948	2.568
Résultat courant	8.574	5.666	2.310
Résultat exceptionnel	+3	-354	-186
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	8.577	5.311	2.124

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.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances au 30 septembre sont les suivantes (données en Euros) :

	Art tle D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art tle D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicat f)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicat f)	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	4											
Montant total des factures concernées (TTC)	13 251					0						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	5,19%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%						
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 - art tle L. 441-6 ou art tle 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 vente					

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

FIDUCIAL REAL ESTATE a atteint une taille significative lui permettant de poursuivre ses opérations de croissance externe en ayant recours plus facilement au marché financier.

L'effet de levier constitué par les emprunts contractés à l'occasion des opérations immobilières d'acquisition ou de construction, permet d'envisager pour l'avenir une valorisation implicite de la société et de son patrimoine, ainsi qu'une progression des résultats grâce au remboursement du capital emprunté et à l'allègement des charges financières.

L'activité Foncière dispose d'un carnet d'opérations en cours d'acquisition ou de construction qui doit lui permettre d'assurer la continuité de la progression de son parc et de ses revenus tout en maintenant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Les activités de prestations immobilières, malgré un contexte économique qui reste difficile, devraient continuer leur développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de services en matière de gestion et de promotion immobilière.

FIDUCIAL REAL ESTATE, de par sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement en profitant notamment des opportunités qui devraient se présenter. Le Groupe continuera à veiller à la sélectivité des investissements tant en terme de rendement que de valorisation future.

1.5 - ACTIVITE DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des sociétés ESCURIAL, IMMOCIAL et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

Sur l'exercice clos le 30/09/2018, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 14.398 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 45.670 K€ au 30 septembre 2018, pour un actif immobilisé net de 72.423 K€.

La SAS Immozial a réalisé sur l'exercice 2018 un bénéfice de 774 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.179 K€ au 30 septembre 2018, pour un actif immobilisé net de 613 K€.

La SAS Fiducial Asset Management, actionnaire unique de la société Fiducial Gérance, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2018 avec des capitaux propres s'élevant à 6.341k€ dont 2.894 K€ de bénéfice (produits de participations et charges d'emprunt) pour un actif immobilisé net de 36.735K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2018, 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 10.36 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 Fiducial Financial Services détient plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

Par application de l'article L.225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

1.6.3 - Affectation des résultats

Bénéfice de l'exercice	8 576 776,42 €
- A la réserve légale	173 717,03 €
<i>qui s'élèverait ainsi, après affectation, à 2 500 000,00 €</i>	
.....	-----
Le Solde	8 403 059,39 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	17 327 365,62 €
Formant un bénéfice distribuable de	25 730 425,01 €
<u>Affectation :</u>	
- A titre de dividendes aux actionnaires	4 586 600,00 €
Soit un dividende de 1,90 € par action	
.....	-----
Le Solde	21 143 825,01 €
- Au compte « report à nouveau créditeur »	21 143 825,01 €

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par notre société dans les conditions suivantes :

Exercices	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2017
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	30 579,92	86 994,60	89 613,80
Non éligibles (*)	1 369 540,08	3 896 105,40	4 014 186,20
Total	1 400 120,00	3 983 100,00	4 103 800,00

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

1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

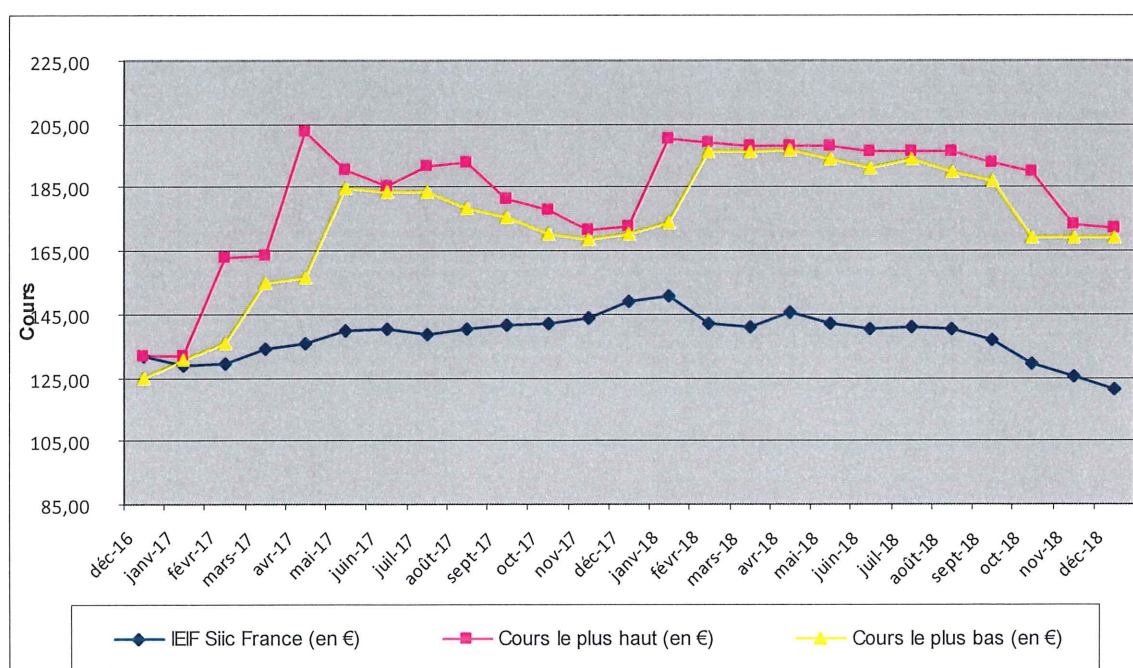
Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 al.2 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq (5) derniers exercices.

1.6.5 – Evolution 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 2017/2018 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-16	131,50	131,50	124,52	349	2 646
janv-17	128,65	131,50	130,50	243	2 588
févr-17	129,30	162,50	135,50	1 460	2 602
mars-17	133,69	163,49	154,50	554	2 690
avr-17	135,65	202,50	156,50	1 158	2 729
mai-17	139,75	190,50	184,50	271	2 812
juin-17	140,44	185,51	183,51	292	2 826
juil-17	138,46	191,49	183,51	326	2 786
août-17	140,16	192,50	178,51	417	2 820
sept-17	141,32	181,49	175,50	297	2 843
oct-17	141,77	177,50	170,50	1 373	2 852
nov-17	144,03	171,50	168,51	211	2 898
déc-17	148,81	172,50	169,99	126	2 994
janv-18	150,50	200,00	174,00	616	3 028
févr-18	141,84	199,00	196,00	244	2 854
mars-18	141,08	198,00	196,00	106	2 838
avr-18	145,40	198,00	197,00	50	2 925
mai-18	142,21	198,00	194,00	188	2 861
juin-18	140,38	196,00	191,00	508	2 824
juil-18	140,86	196,00	194,00	165	2 834
août-18	140,42	196,00	190,00	272	2 825
sept-18	136,99	193,00	187,00	249	2 756
oct-18	129,48	190,00	169,00	456	2 605
nov-18	125,21	173,00	169,00	280	2 519
déc-18	121,46	172,00	169,00	149	2 444

Au 01/10/2017, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 177,50 euros.
Au 30/09/2018, le cours de clôture de l'action est de 189 euros soit une capitalisation de 456 M€.



1.6.6 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Nous vous informons que nous n'avons engagé au cours de l'exercice considéré, aucune dépense ou charge non déductible fiscalement.

1.6.7 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la clôture de l'exercice.

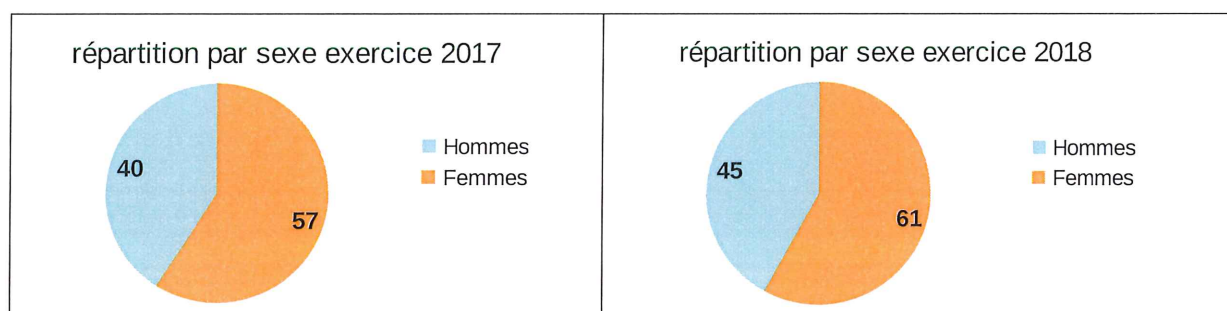
1.7 - INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

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 2018, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 106 salariés en CDI.



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2018 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (7 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2018, contre 5 au 30 septembre 2017).

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 2018 s'élève à 891 heures, contre 807 heures en 2017.

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 2018 (Bourg Saint Maurice, Lyon)

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 poursuit le remplacement progressif des groupes de production de froid. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2018 sur le site de Bagnol sur cèze.

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 114.562 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

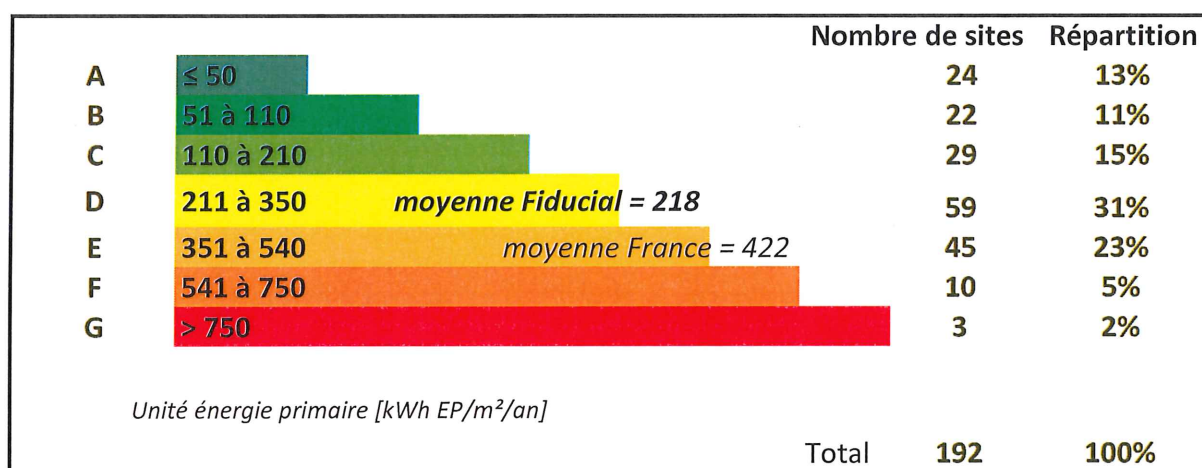
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2018 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- 192 sites en pleine propriété ont fait l'objet d'un suivi des consommations énergétiques sur 2018 pour 189 en 2017.

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

	2016	2017	2018
Nombre de sites	185	189	192
Consommation d'énergie finale (kWh)	21 174 719	20 907 847	20 268 591
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m²/an)	249	216	218
Référence Nationale	439	429	422

. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 218 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 422 kWh EP/m²/an selon l'OID 2017.



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.

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

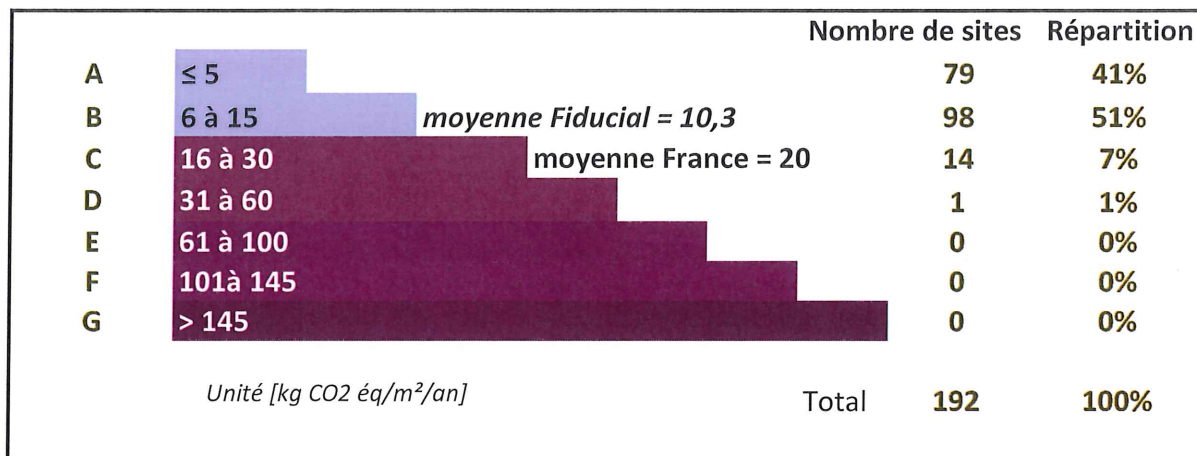
Pour les 192 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2016	2017	2018
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 274	2 534	2 049
Rejets de GES en Kg/ m² ⁽¹⁾	12,5	12.39	10.3
Référence nationale ⁽²⁾	23	21	20

⁽¹⁾ Données exprimées en t CO₂ éq/an pour 2016

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2015 à 2017 de la performance énergétique bureaux)

Les émissions surfaciques de gaz à effet de serre sur l'exercice (moyennes pondérées des surfaces exprimées en kg équivalent CO₂ par mètre carré par an) sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :



92% des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B la moyenne Fiducial de rejets de CO² s'établit à 10.3 kg CO² éq/ m² pour une moyenne nationale de 20 kg CO₂ éq /m² selon le dernier rapport OID 2017.

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 :

- **suppression 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. A titre d'exemple, au cours de l'exercice 2018, 41 sites ayant fait l'objet de contrôle avant 2011 ont fait l'objet de contre visites et 22 sites ont fait l'objet de réactualisation de leur D.T.A.
- **systèmes de climatisation :** dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes doivent faire l'objet d'un remplacement systématique en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Bagnol sur Cèze.
- **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 CARACTERISTIQUES DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE (L.225-100-1 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 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 ROLES DANS LE DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE :

Les acteurs ou les structures exerçant des activités de contrôle sont les suivants :

La Direction de l'immobilier

La Direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le Conseil d'Administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne.

Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants.

La direction de l'immobilier comprend quinze (15) membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

Le Comité immobilier

Le Comité immobilier se réunit périodiquement. Il procède aux études d'opportunité sur les projets d'acquisition, de construction ou de cession d'actif immobilier, valide leur intérêt, et prépare les décisions d'arbitrage et d'investissement selon les orientations stratégiques du groupe. Il est composé de trois (3) membres.

La Direction administrative et comptable

La Direction administrative et comptable administre les systèmes de comptabilité générale et analytique de la société, ainsi que la trésorerie. Elle gère également les aspects réglementaires et fiscaux en liaison avec la direction juridique et la direction fiscale. Elle assure enfin la planification budgétaire et le contrôle de gestion sur la base d'un reporting trimestriel et effectue de façon ponctuelle des analyses spécifiques.

La Direction juridique

La Direction juridique est responsable de la sécurité juridique des activités, des engagements et opérations effectuées par le groupe. Dans le cadre de ses missions, elle intervient en amont avec une activité de conseil auprès de la Direction générale, des Directions fonctionnelles et opérationnelles ; elle est aussi en charge de la gestion des éventuels contentieux. Elle veille également à la protection juridique des marques du groupe et à la conformité des réglementations notamment financières.

La Direction juridique est également chargée de la gestion centralisée de la couverture des risques et de la gestion d'un programme d'assurance groupe (polices dommages-ouvrages, responsabilité civile, transport etc.).

La Direction de l'audit interne

La Direction de l'audit interne groupe a été créée en avril 2004.

Son objectif est d'apporter au Président de la société l'assurance que le système de contrôle interne répond à la double obligation de sécurité des actifs et d'efficacité économique. L'audit interne intervient dans le but :

- d'exprimer un avis sur le niveau de contrôle interne et sur l'efficacité de l'organisation des fonctions concernées,
- d'informer la Présidence des insuffisances relevées et des risques encourus,
- de recommander des mesures correctives et préconiser des actions d'améliorations.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire présente au niveau du Groupe, la Direction de l'Audit Interne propose annuellement dans le cadre du Plan d'audit Groupe a minima une thématique spécifique relative à FIDUCIAL REAL ESTATE. Cette thématique fait l'objet d'une validation par la Direction Générale.

A 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 :

- -coordonné la production du rapport sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises issu du Grenelle de l'environnement. Ce rapport a été certifié par l'organisme certificateur puis par nos Commissaires aux comptes.
- participé au groupe de travail de MiddleNext en charge de définir un texte commun aux valeurs moyennes pour répondre à la nouvelle réglementation anticorruption dite Sapin II en cours de mise en œuvre.
- élaboré le cadre de travail relatif à la trajectoire de conformité RGPD

Par ailleurs, dans le prolongement de la réorganisation, initiée sur l'exercice 2012-2013, des entités gérant des véhicules d'investissement immobilier, la Direction de l'Audit interne a poursuivi certaines interventions sur l'exercice 2016-2017 et ce, en liaison avec les Directions Générales et opérationnelles concernées :

- la mise à jour des procédures métier accessibles par les collaborateurs concernés
- accompagnement la prise en compte des évolutions règlementaires liées aux réglementations MIF2, PRIIPS, DDA
- réalisation mensuelle du Comité mensuel de conformité et de contrôle interne, visant à assurer la veille et l'échange d'information réglementaire, avec le Responsable Conformité et Contrôle interne pour FIDUCIAL GERANCE.
- la refonte de la convention de distribution des produits

Parallèlement, trois missions d'audit ont été réalisées au cours de l'exercice :

- une mission sur le processus de gestion / renouvellement des baux et la gestion du quittancement

- une mission sur le processus de gestion des courriers sans destinataires identifiés (NPAI / REFLEX).
- une mission sur le processus de sélection et validation des distributeurs et des investisseurs institutionnels

Enfin les actions suivantes s'inscrivent également dans le contrôle réglementaire de FIDUCIAL REAL ESTATE :

- la participation au groupe de travail de MiddleNext en charge de définir un texte commun aux valeurs moyennes pour répondre à la nouvelle réglementation anticorruption dite Sapin II déployée et mise en œuvre.
- la supervision de la réglementation RGPD en collaboration avec le service juridique et le métier afin de répondre aux nombreuses sollicitations en la matière.
- la préparation du futur déploiement du dispositif de signature électronique des flux financiers, visant à sécuriser nos échanges avec les banques et à aligner nos pratiques avec les standards du monde interbancaire.

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 deux réunions du Conseil portant sur l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

LES PROCEDURES SIGNIFICATIVES QUANT A LEUR IMPACT SUR LE PATRIMOINE OU SUR LES RESULTATS DE LA SOCIETE

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 2018 s'élève à 228 M€ (Cf. note 7).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 80%.

Risque de change :

Au 30/09/2018 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 47.438 K USD et de 87.806 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2018	30/09/2017
Dollars / euros	0,86386	0,84703
Franç Suisse / euros	0,88370	0,87283

Risque sur actions :

Au 30/09/2018 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 - VERIFICATION DES MANDATS ARRIVANT A ECHEANCE

1.9.1 – Mandats des administrateurs

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2018.

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 30.09.2018.

1.10 - PROPOSITION D'ACTUALISATION DES STATUTS

Il est proposé aux actionnaires l'actualisation des statuts de notre Société concernant les points ci-après :

- Fixation de la limite d'âge à quatre-vingt-cinq (85) ans pour l'exercice des mandats d'administrateur, de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ;
- Mise à jour de l'article 18 visant au retrait de la précision relative à la nomination de Commissaires aux Comptes suppléants.

1.11 - RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

1- Concernant l'ordre du jour de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle

- 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,
- Les pouvoirs en vue des formalités ;

2- Concernant l'ordre du jour de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- L'actualisation des statuts.

1.12 - CONTROLES 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 le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration,
- de leur rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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.

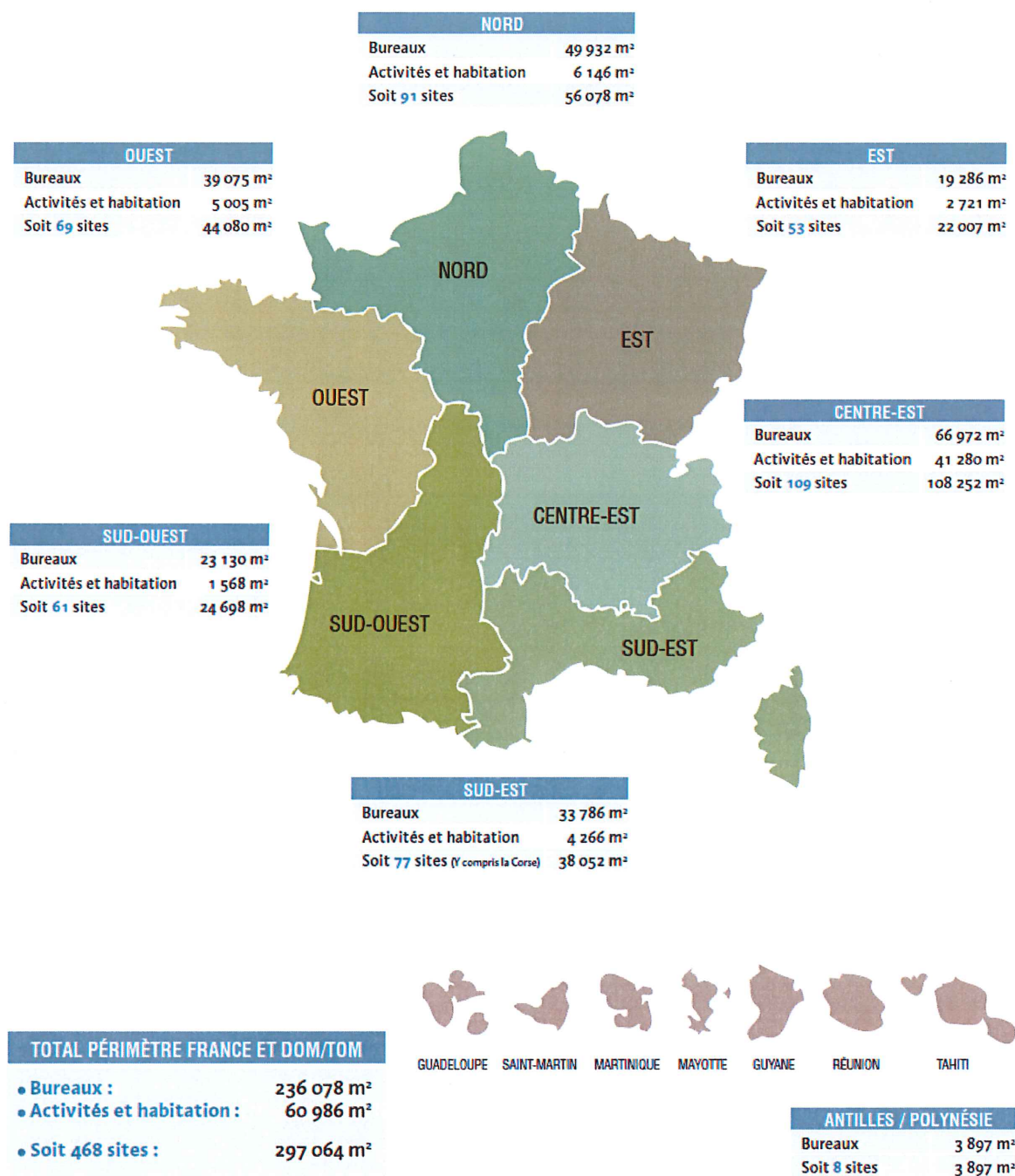
Le conseil d'administration

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Cote', is written over a horizontal line. A long, thin diagonal line extends from the bottom left of the signature area towards the bottom left of the page.

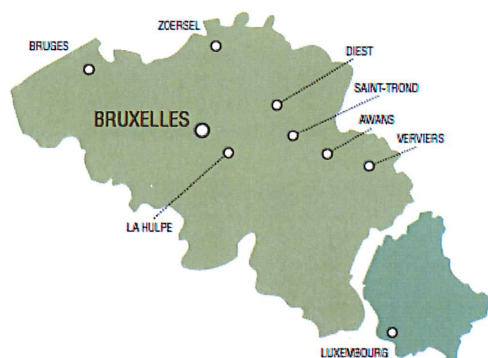


II – SITUATION DU PATRIMOINE

2.1 – Implantation & répartition du patrimoine en France et DOM/TOM

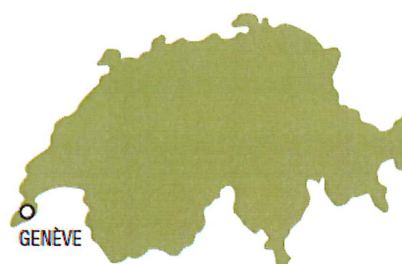


2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



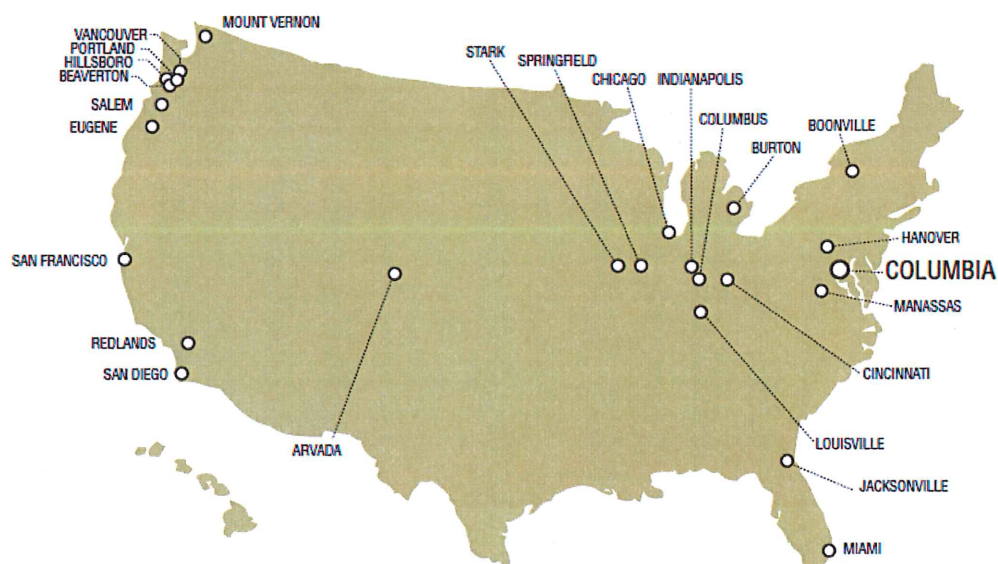
TOTAL PÉRIMÈTRE BÉNÉLUX

• Soit 16 sites : 11 632 m²



TOTAL PÉRIMÈTRE SUISSE

• Soit 1 site : 3 627 m²



TOTAL PÉRIMÈTRE ÉTATS-UNIS

• Soit 24 sites : 18 061 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**III – TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ (5) DERNIERS EXERCICES**

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(Chiffres en Euros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2018 12 mois	30/09/2017 12 mois	30/09/2016 12 mois	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	8 576 246	4 859 115	2 308 327	14 508 806	1 830 748
Impôts sur les bénéfices	-530	+535	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions		450 909	(184 108)	(919 951)	
Résultat net	8 576 776	5 310 559	2 124 219	13 588 855	1 830 748
Résultat distribué	4 586 600(1)	4 103 800	3 983 100	1 400 120	1 207 000
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	3,55	2,01	0,96	6,01	0,76
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	3,55	2,20	0,88	5,63	0,76
Dividende attribué	1,90(1)	1,70	1,65	0,58	0,50
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux					
(sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.A.